

PLU

Plan Local d'Urbanisme

1

RAPPORT DE PRESENTATION







TABLE DES MATIERES

Avant-propos	6
Première partie : Diagnostic et fonctionnement territorial	8
1.1 Éléments de cadrage	9
1.1.1 Situation Générale	9
1.1.2 Accès et desserte du territoire communal	10
1.2 Données démographiques	11
1.2.1 L'évolution de la population	11
1.2.2 Les caractéristiques de la population	13
1.3 Données générales sur l'habitat	17
1.3.1 Évolution du parc de logements	17
1.3.2 Un parc de résidences principales « monotypé »	18
1.3.3 Les besoins et perspectives d'évolution	21
1.3.4 Évaluation du potentiel d'urbanisation résidentielle	23
1.4 Les équipements et services à la personne	25
1.4.1 Le niveau d'équipements	25
1.4.2 Les équipements de la commune	25
1.5 Données socio-économiques	26
1.5.1 La population active	26
1.5.2 Les emplois et entreprises sur la commune	27
1.5.3 Les lieux de travail des actifs	28
1.6 Circulations, dessertes et déplacements	30
1.6.1 Les grands flux	30
1.6.2 Le stationnement	31
1.6.3 Les transports collectifs et circulations douces	31
1.7 Diagnostics agricole et forestier	33
1.7.1 État des lieux des activités agricoles	33
1.7.2 Diagnostic Forestier	35
Deuxième partie : État initial de l'environnement	36



2.1 Les ressources et milieux naturels	37
2.1.1. La topographie	37
2.1.2. Géologie.....	38
2.1.3. L'hydrogéologie.....	39
2.1.4. L'hydrologie.....	39
2.1.5. Le climat.....	40
2.2 L'environnement naturel et les paysages	41
2.2.1. Le grand Paysage	41
2.2.2. Les zones à enjeux environnementaux	42
2.2.3. L'occupation du sol et la caractérisation des milieux.....	44
2.2.4. La Trame Verte et Bleue.....	49
2.3 L'analyse urbaine	52
2.3.1. Histoire de Pussay	52
2.3.2 Analyse du bâti	54
2.3.3 Analyse de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers	61
2.4. Les éléments patrimoniaux	62
2.5. Environnement et gestion durable du territoire	63
2.5.1. Gestion de l'eau	63
2.5.2. Gestion des déchets	63
2.5.3. L'air : contexte et qualité.....	64
2.5.4. Les nuisances sonores	65
2.5.5. Les antennes relais.....	66
2.5.6. Les risques naturels.....	67
2.5.7. Les risques technologiques et autres risques	69
2.5.8. Les potentiels en énergie.....	70
Troisième partie : justification des choix retenus et des dispositions applicables.....	71
3.1 Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et les O.A.P.....	72
3.1.1 Constats et enjeux territoriaux servant de base au P.A.D.D.	72
3.1.2 Les choix effectués pour établir le P.A.D.D.	76
3.1.3 Les choix effectués pour établir les O.A.P.....	87



3.1.4 La prise en compte des schémas, plans, programmes et documents supra-communaux	94
3.2 Choix retenus pour établir la délimitation des zones	110
3.2.1 Généralités.....	110
3.2.2 Évolutions générales des zones	111
3.2.3 Description détaillée par zone	117
3.2.4 Bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	127
3.3 Explications des dispositions du règlement	128
3.3.1 Généralités.....	128
3.3.2. Justifications des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du P.A.D.D.	128
3.3.3 Dispositions diverses (SUP, ER, EBC...)	132
Quatrième partie : incidence de l'application du PLU sur l'environnement	136
4.1. Analyse des incidences du P.A.D.D.	137
4.2. Analyse des incidences sur les composantes environnementales du territoire	143
Cinquième partie : mesures de suivi et d'évaluation de mise en œuvre du PLU.....	149



AVANT-PROPOS

Le PLU : aspects généraux

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 notamment par :

- La loi « Urbanisme et Habitat » du 2 Juillet 2003 ;
- La loi « Engagement National pour le Logement » du 13 juillet 2006 ;
- La loi « Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion » du 25 mars 2009 ;
- La loi « Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014.

Conformément à l'article L 151-1 du Code de l'Urbanisme, « *le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.*

Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5. »

Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme :

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*



6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Conformément à l'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme comprend :*

1° *Un rapport de présentation ;*

2° *Un projet d'aménagement et de développement durables ;*

3° *Des orientations d'aménagement et de programmation ;*

4° *Un règlement ;*

5° *Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Article L 151-4 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »



PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET FONCTIONNEMENT TERRITORIAL



1.1 ÉLÉMENTS DE CADRAGE

1.1.1 SITUATION GENERALE

La commune de Pussay est située sur le plateau de la Beauce, au Sud-Ouest du département de l'Essonne, en limite du département de l'Eure-et-Loir. Pussay se trouve à 18 kilomètres d'Étampes qui est le pôle attractif le plus proche, à 42 kilomètres de Chartres, à 50 kilomètres d'Orléans et à environ 60 kilomètres d'Evry et 70 kilomètres de Paris.

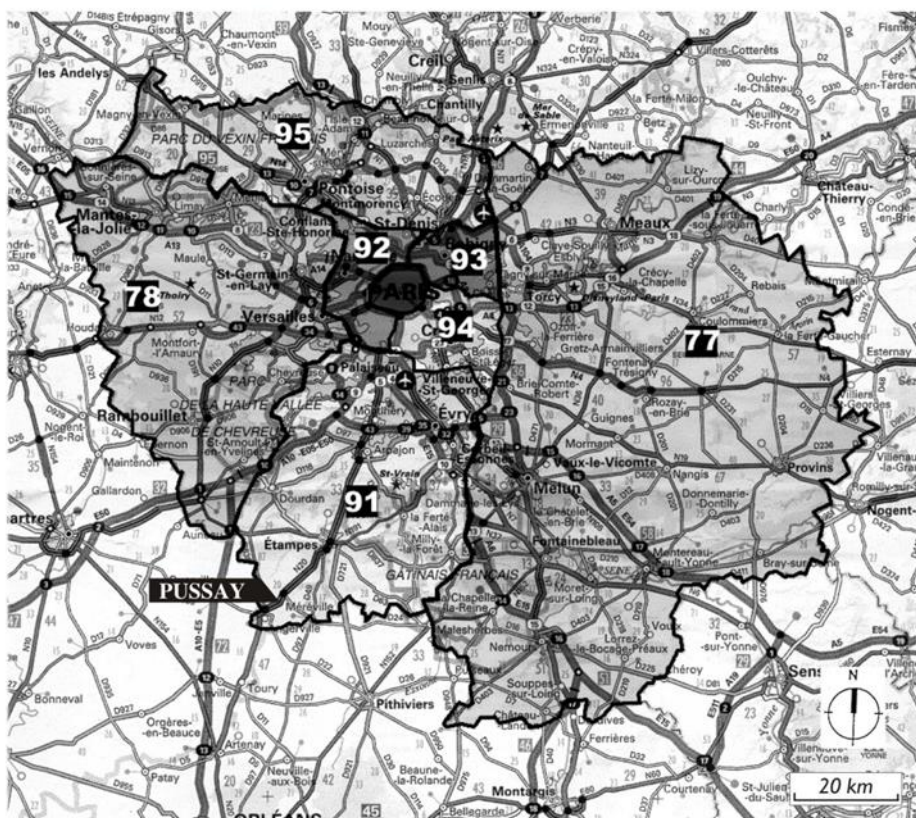
La commune couvre une superficie de 1 155 hectares, essentiellement occupé par les terres agricoles dont une majorité est cultivée. Le recensement de 2015 relevait 2 165 habitants soit une densité de 187 habitants par km².

La commune est composée d'un seul bourg, forme d'organisation urbaine que l'on retrouve sur toute la plaine de Beauce. Le bourg se situe au centre du territoire communal.

Pussay est limité au Nord par Congerville-Thionville, au Nord-Est par Chalou-Moulineux, à l'Est par Monnerville, au Sud par Angerville et à l'Ouest par la commune d'Eure-et-Loir, Gommerville.

Depuis le 1er janvier 2013, Pussay appartient à la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne (C.A.E.S.E.) qui regroupe 38 communes et abrite une population d'environ 53 500 habitants.

CARTE DE LOCALISATION RÉGIONALE





1.1.2 ACCES ET DESSERTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune est traversée par deux axes routiers principaux :

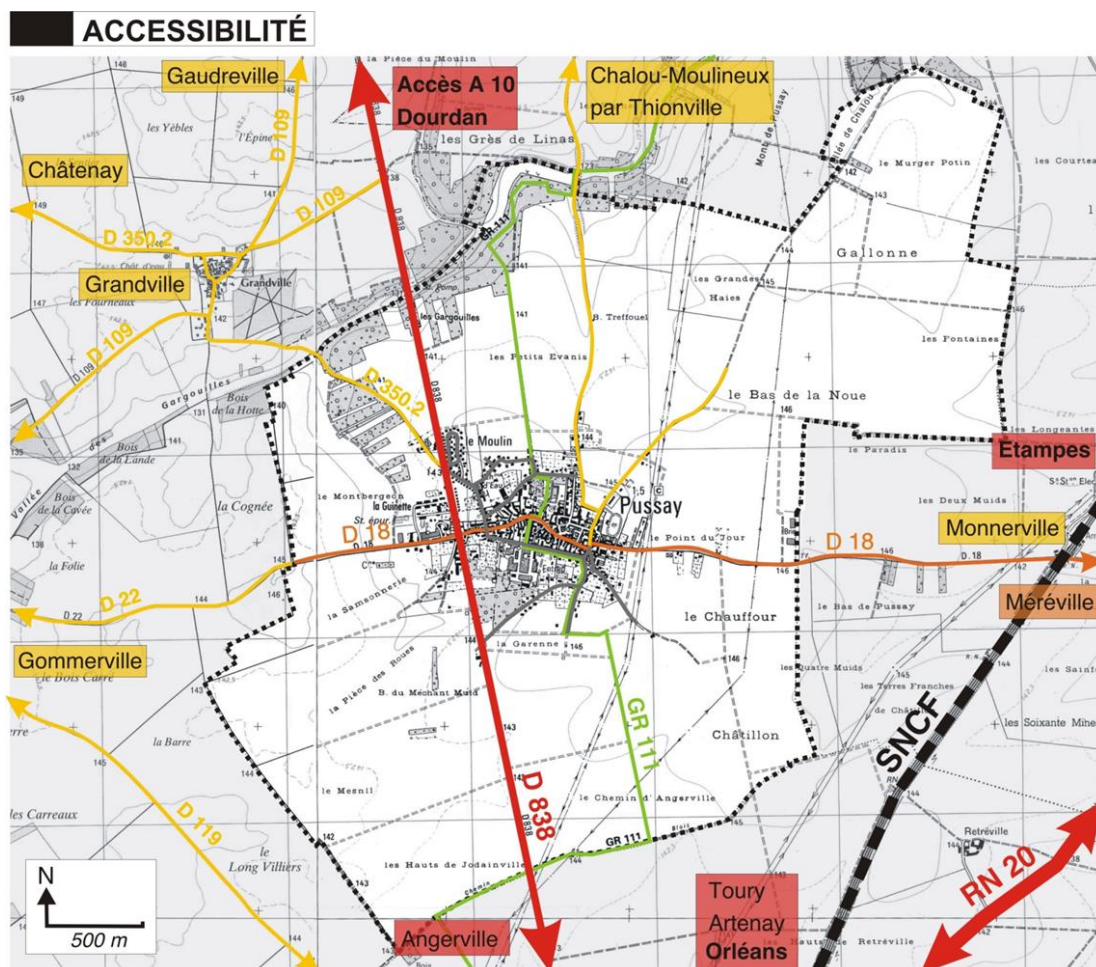
- La RD 838 reliant Angerville à l'échangeur de l'autoroute A 10 à Authon-la-Plaine,
- La RD 18, qui traverse le Bourg en son centre, relie le canton de Méréville à Pithiviers (Loiret). Cette voie a servi d'axe de développement au bourg.

Ces infrastructures sont complétées par un réseau secondaire de routes de moindre importance qui permettent de relier le bourg aux villages voisins, surtout en direction de l'Ouest et du Nord.

Le Département de l'Essonne a adopté, par délibération du 30 septembre 2013, le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020 qui définit sa politique d'intervention sur le réseau routier départemental, c'est-à-dire son aménagement, son entretien et son exploitation.

Le SDVD établit une hiérarchisation des voiries départementales en distinguant :

- le réseau de catégorie 1 « Liaisons de pôle à pôle », qui assure, outre les déplacements interdépartementaux voire interrégionaux, les relations internes essentielles à l'Essonne en reliant les principaux pôles du département ; la RD 838 relève de cette catégorie ;
- le réseau de catégorie 2 « d'accompagnement », qui complète le maillage proposé par le réseau de catégorie 1, principalement pour des échanges intra-départementaux ; la RD 18 relève de la catégorie 2 ;
- le réseau de catégorie 3 « de desserte locale », qui participe à l'irrigation fine du territoire essonnien, en prenant en charge des déplacements de proximité.

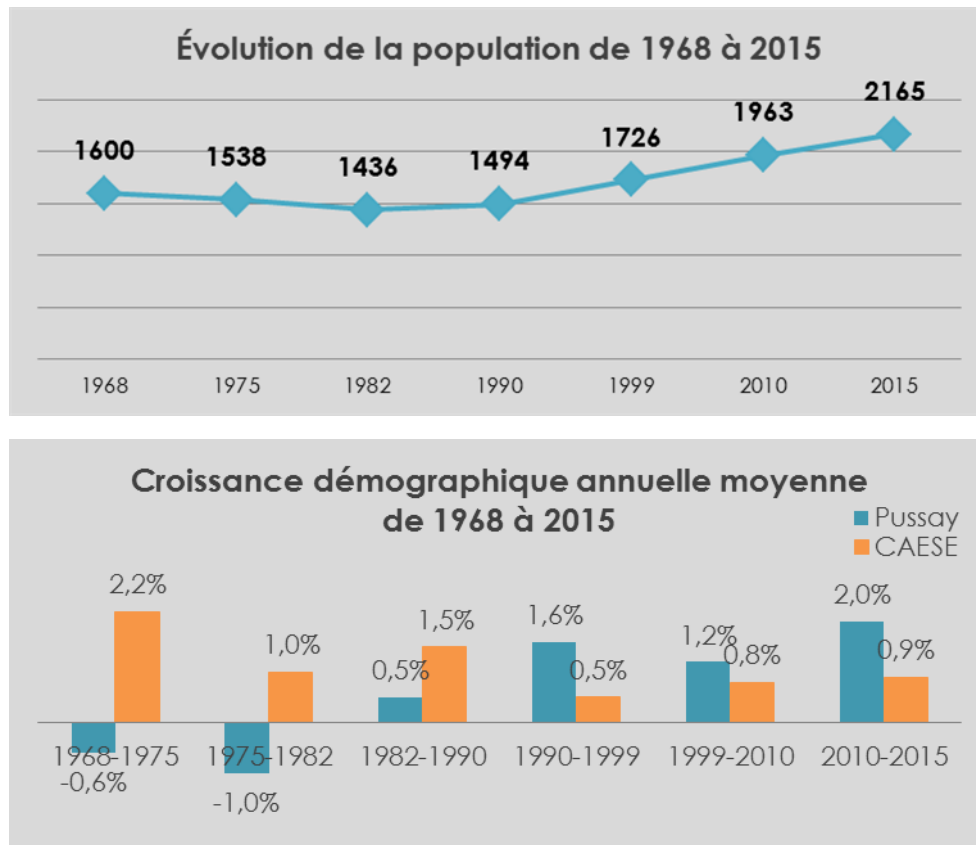




1.2 DONNEES DEMOGRAPHIQUES

NB : Tout au long de l'étude, Pussay sera positionnée par rapport aux ensembles dans lesquels la commune s'inscrit : la Communauté d'Agglomération de l'Étamais Sud-Essonnes et le département de l'Essonne. Les données chiffrées sont issues des recensements de l'INSEE, le dernier en date étant celui de 2015.

1.2.1 L'EVOLUTION DE LA POPULATION



Le dernier recensement disponible de l'INSEE dénombrait 2 165 habitants sur la commune en 2015, soit plus de 200 habitants gagnés depuis 2010 (1 963 habitants).

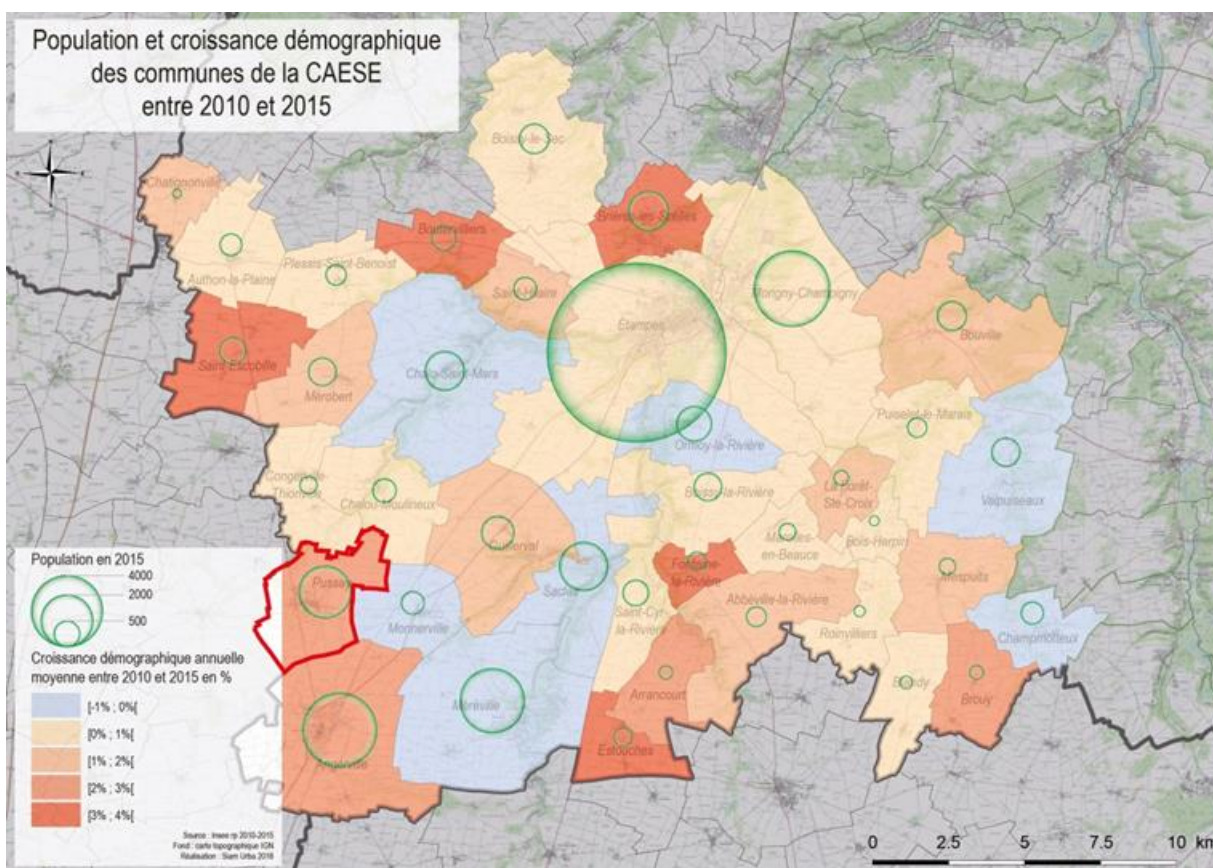
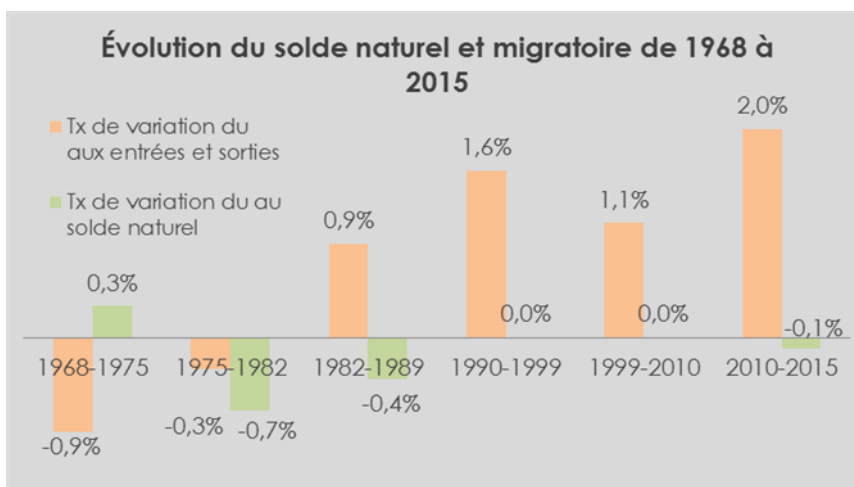
La population communale représente aujourd'hui 4,1% de la population totale de la CAESE, ce qui fait de Pussay la 5ème commune par ordre d'importance démographique au sein de la CAESE (sur 38 communes).

Pussay a connu successivement plusieurs phases d'évolutions :

- **De la fin des années 1960 au début des années 1980** une diminution de la population avec 164 habitants en moins entre 1968 et 1982, tandis que sur la même période le territoire de la CAESE voyait sa population augmenter. Cette diminution est principalement liée à un solde migratoire déficitaire jusqu'au milieu des années 1970 puis également un solde naturel qui devient lui aussi négatif par la suite. Cette évolution de la population de Pussay est due à des facteurs locaux; sa population a baissé sans doute en raison de la baisse d'attractivité économique causée par la régression de l'activité liée à l'industrie textile, phénomène qui a commencé au milieu du XXe siècle.
- **À partir des années 1980** la tendance s'inverse et le solde migratoire redevient positif jusqu'à aujourd'hui, permettant à la commune d'atteindre un taux de croissance annuel moyen supérieur à celui de la CAESE. Cependant le solde naturel reste nul ou négatif.



- La tendance s'est accélérée **depuis le début des années 2010** avec un taux de croissance annuel moyen de 2%, exclusivement lié à un apport migratoire, contre 0,9% en moyenne pour la CAESE. Pussay est la troisième commune de la CAESE ayant connu la plus forte augmentation de population sur la période 2010-2015 derrière Étampes et Angerville (et la neuvième en pourcentage).

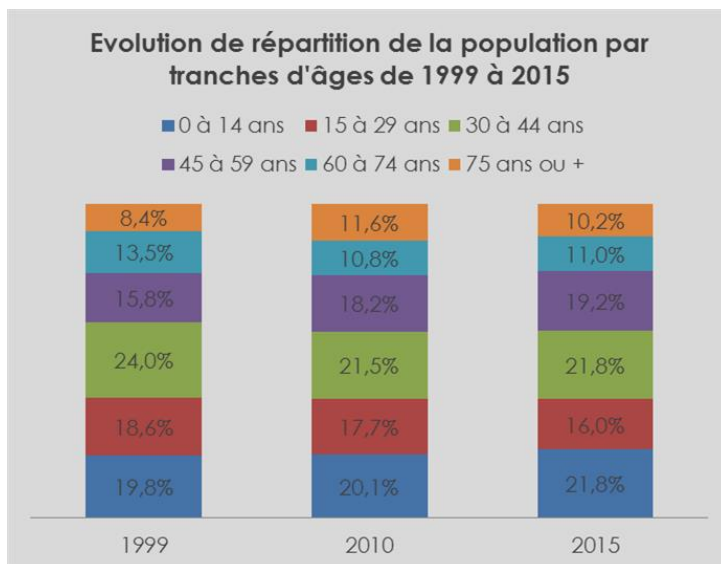




1.2.2 LES CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

La structure par âges de la population

Tranches d'âges	Pussay	CAESE	Essonne
0 à 14 ans	22%	21%	21%
15 à 29 ans	16%	18%	19%
30 à 44 ans	22%	20%	21%
45 à 59 ans	19%	21%	20%
60 à 74 ans	11%	13%	13%
75 ans ou +	10%	7%	7%



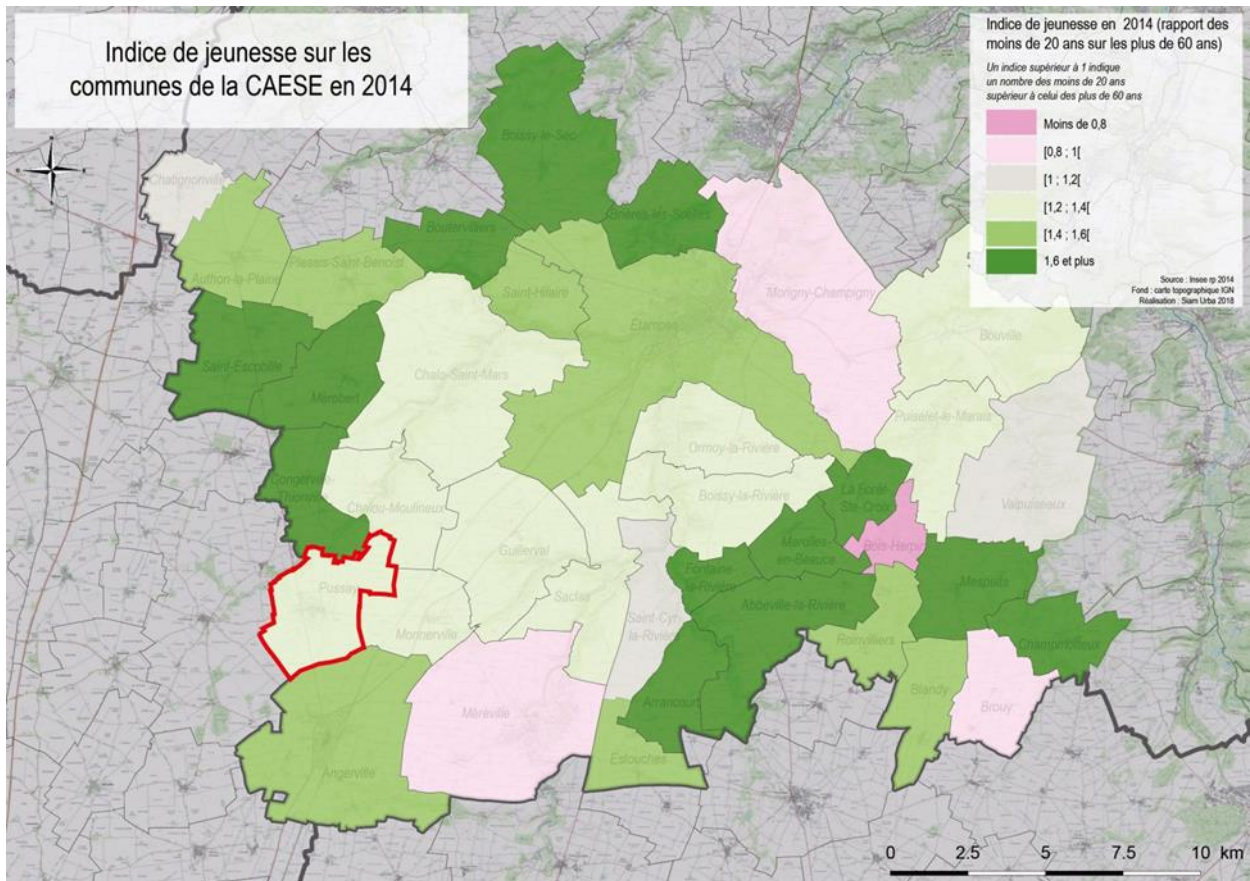
L'analyse de l'évolution des tranches d'âges montre une augmentation progressive de la part des plus jeunes (0-14 ans), passant de 19,8% en 1999 à 21,8% en 2015.

À l'inverse, la part des personnes âgées de 15 à 44 ans tend à diminuer passant de près de 40% de la population en 1999 à 31% en 2015.

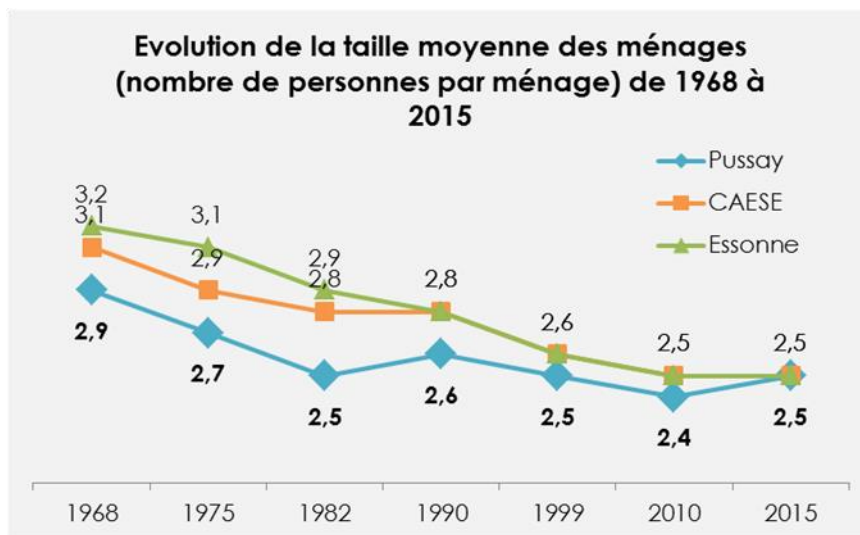
Les 45-59 sont eux également de plus en plus nombreux, passant de 15,8% à 19,2% sur la même période.

La part des personnes de plus de 60 ans a peu évolué, à environ 21% de la population communale.

Les distinctions avec la moyenne intercommunale et départementales sont minimales mais l'on peut souligner sur la commune une sous-représentation des 15-29 ans (16% contre 18% et 19%) et une plus forte représentation des plus de 75 ans (10% contre 7%).



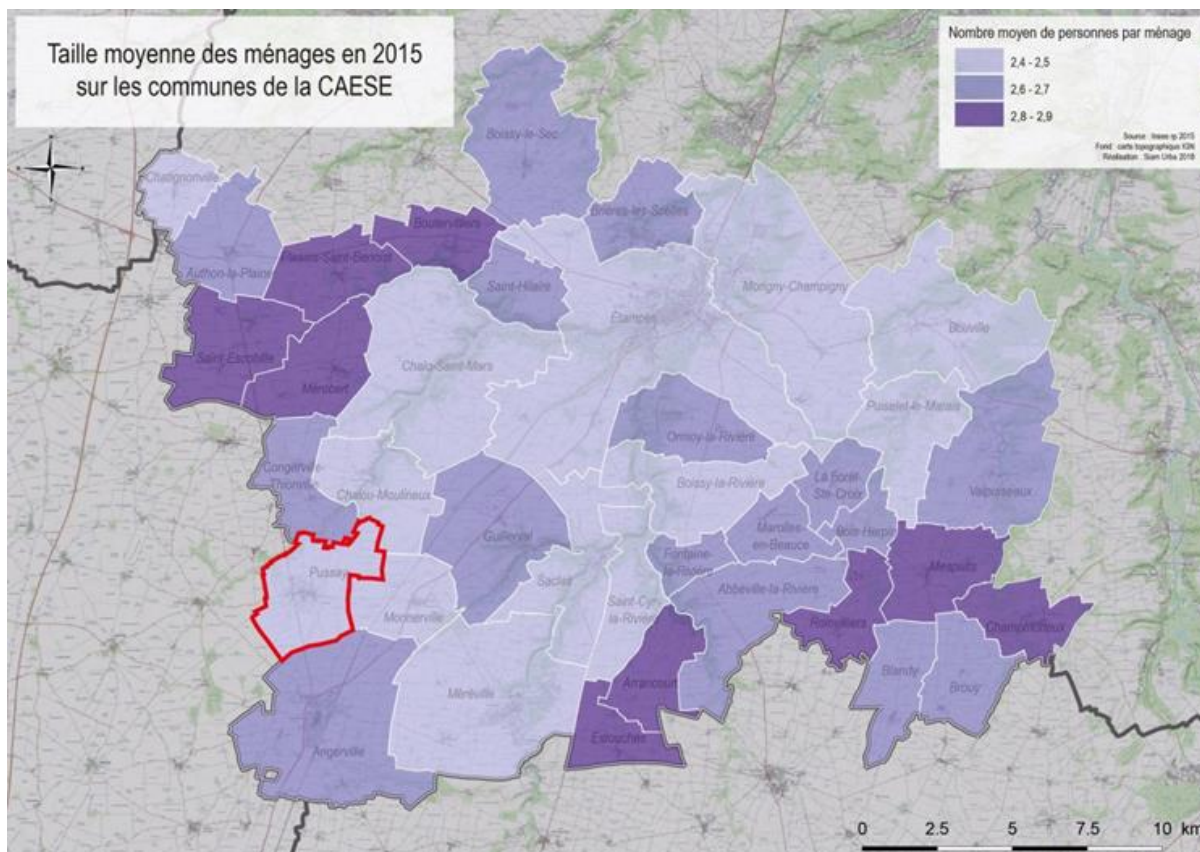
La taille des ménages



En 2015 la commune comptait soit des ménages de 2,5 personnes en moyenne, un nombre aujourd'hui similaire à celui observable sur la CAESE ou le département. Pour autant la taille des ménages est longtemps restée inférieure sur la commune mais l'écart s'est réduit jusqu'à aujourd'hui.



Alors que la tendance est au desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille des ménages en lien avec la décohabitation des jeunes qui quittent le foyer familial, le vieillissement de la population (personnes âgées vivant seules...), la hausse des divorces et des familles monoparentales etc. , la taille des ménages a augmenté entre 2010 et 2015 sur la commune. En effet, elle est passée de 2,4 à 2,5 personnes traduisant un certain rajeunissement de la population et l'arrivée de familles avec enfants.



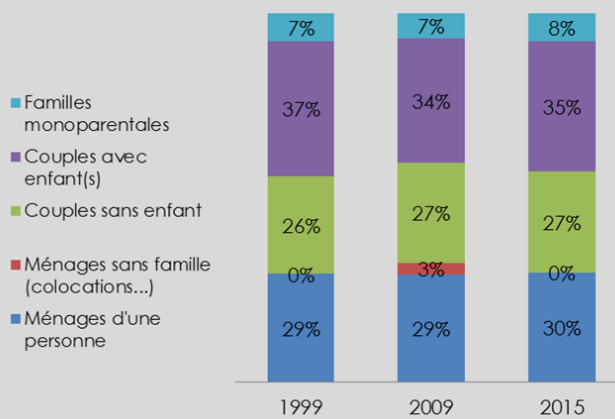
La composition des ménages

La composition des ménages se caractérise par une stabilisation depuis la fin des années 1990. Pussay est une commune familiale, 35% des ménages étant des couples avec enfant(s) (33% sur la CAESE et 34% en Essonne) et 27% des couples sans enfant (26% sur la CAESE et 24% en Essonne).

Les familles monoparentales sont globalement moins nombreuses (8% des ménages contre 10% sur la CAESE et 11% sur le département).

Enfin, près d'un ménage sur trois est constitué d'une seule personne, un taux similaire à celui de la CAESE et de l'Essonne.

Evolution de la composition des ménages de 1999 à 2015





Composition des ménages	Pussay	CAESE	Essonne
Ménages d'une personne	30%	29%	29%
Ménages sans famille (colocations...)	0%	2%	2%
Couples sans enfant	27%	26%	24%
Couples avec enfant(s)	35%	33%	34%
Familles monoparentales	8%	10%	11%

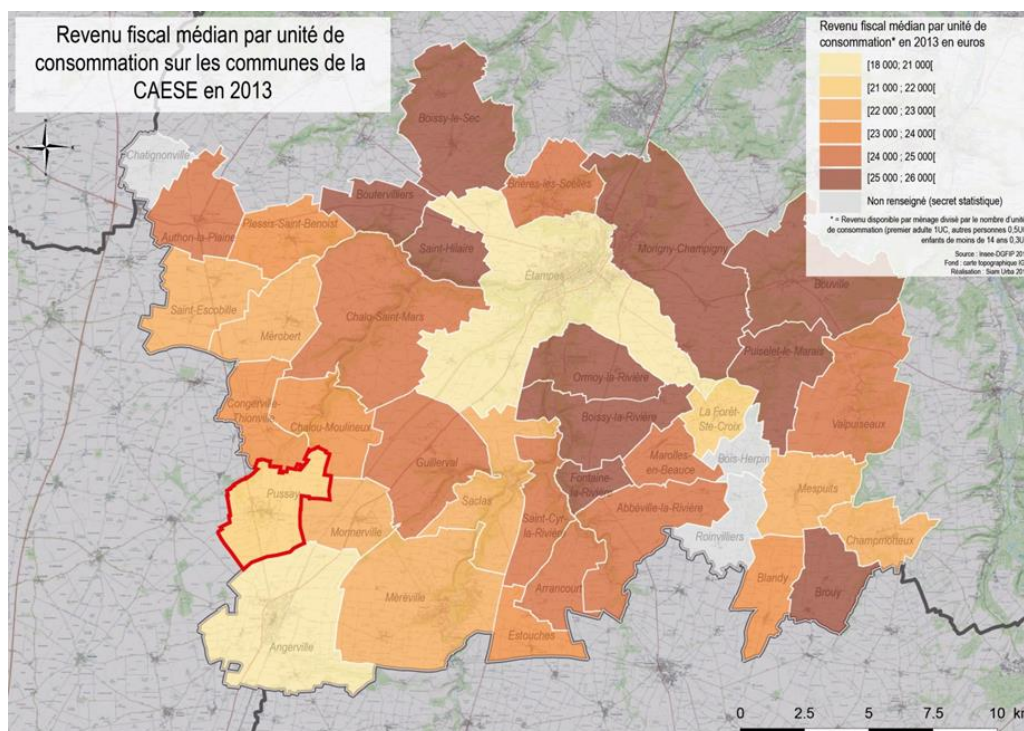
▪ Les revenus des ménages

Le niveau de vie des Pusseins peut être qualifié de médian et homogène.

La part des ménages fiscaux imposables en 2015 était légèrement inférieure à celle de la CAESE (58% contre 61% et 68% sur le département). Le constat est le même pour la médiane de revenu disponible par unité de consommation ; Il était de 21 014 € pour Pussay contre 21 270 € sur la CAESE et 22 978 € sur le département.

Toutefois, le taux de pauvreté est inférieur à celui de la CAESE ou du département (11% contre 13%), ce qui démontre un écart de richesse moindre sur la commune.

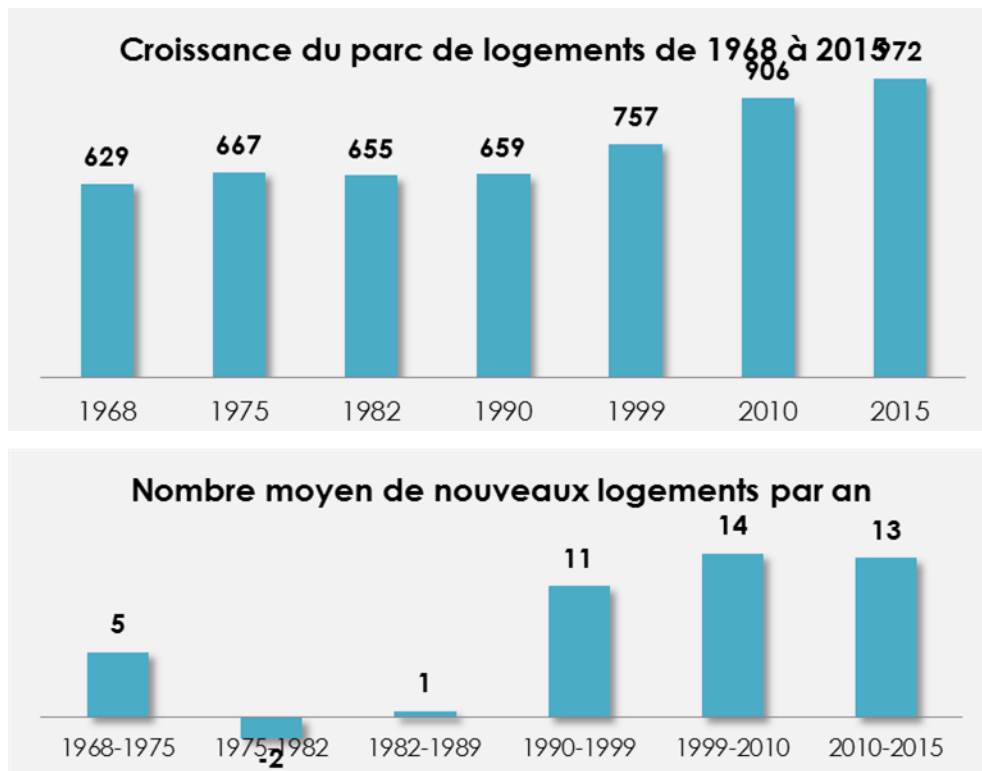
Revenus	Pussay	CAESE	Essonne
Part des ménages fiscaux imposés	57,8%	61,1%	67,6%
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	21 014 €	21 270 €	22 978 €
Taux de pauvreté	10,7%	13,2%	12,9%





1.3 DONNEES GENERALES SUR L'HABITAT

1.3.1 ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



Au recensement de 2015, Pussay comptait 972 logements, un nombre en augmentation régulière, corollairement aux évolutions démographiques.

Ainsi, jusqu'aux années 1990, la croissance du parc est demeurée très faible voir négative dans les années 1970.

À partir des années 1990 la commune connaît un vrai boom avec la production de 11 logements par an en moyenne de 1990 à 1999, puis 13 à 14 logements par an depuis le début des années 2000.

Depuis 1999 la commune a ainsi gagné plus de 200 logements dont plus d'une cinquantaine depuis 2010.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Résidences principales	547 87,0%	566 84,9%	563 86,0%	570 86,5%	694 91,7%	795 87,7%	848 87,2%
Résidences secondaires	50 7,9%	52 7,8%	47 7,2%	44 6,7%	27 3,6%	30 3,3%	23 2,4%
Logements vacants	32 5,1%	49 7,3%	45 6,9%	45 6,8%	36 4,8%	82 9,1%	101 10,4%

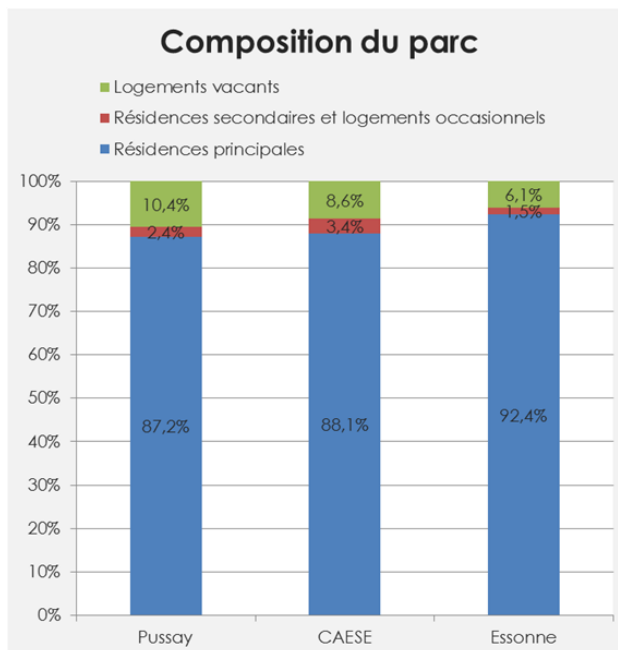


La grande majorité du parc de la commune, 87%, est constitué de résidences principales (848 logements). Toutefois ce taux demeure inférieur à celui observable sur la CAESE (88%) et surtout du département (92%).

La cause en est principalement une augmentation des logements vacants sur la commune, plus d'une centaine étaient recensés en 2015, soit 10,4% du parc contre 8,6% de celui de la CAESE et 6,1% de celui de l'Essonne.

Le nombre, tout comme la part des logements vacants a fortement augmenté depuis 1999, passant de 36 logements (4,8% du parc) à 101 en 2015 (10,4% du parc), un nombre anormalement élevé.

Dans le même temps le nombre de résidences secondaires et occasionnelles n'a eu de cesse de diminuer, leur nombre a été divisé par deux depuis 1968. Aujourd'hui elles constituent 2,4% du parc, soit une vingtaine de logements.



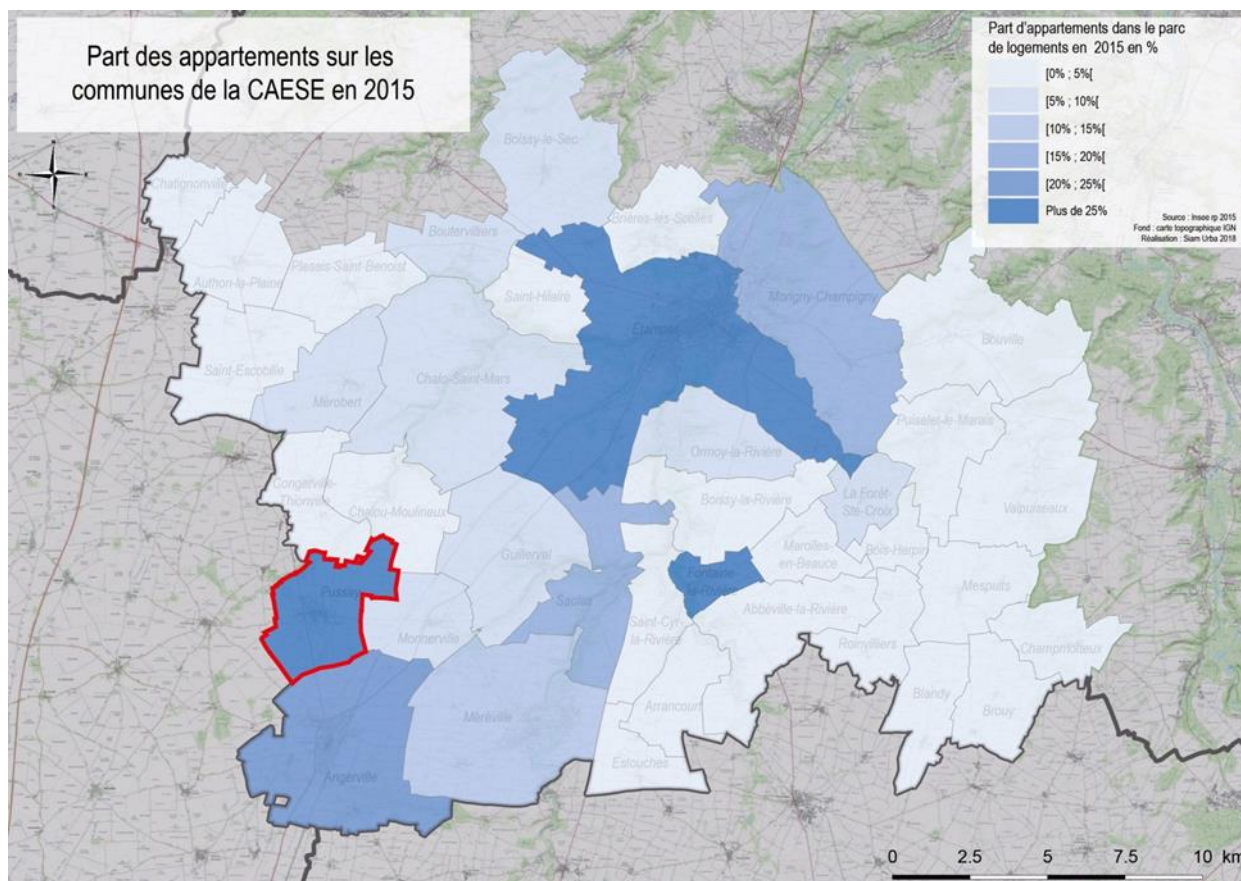
1.3.2 UN PARC DE RESIDENCES PRINCIPALES « MONOTYPE »

Il est à noter que les données concernant la CAESE sont déséquilibrées du fait du poids d'Étampes dans l'agglomération (près de 50% des logements) et d'un parc de logements plus spécifiques (nombreux logements collectifs notamment).

▪ La typologie des logements

En 2015 le parc de logement était constitué de $\frac{3}{4}$ de maisons contre $\frac{2}{3}$ en moyenne sur la CAESE et $\frac{1}{2}$ en Essonne. Toutefois, la part des appartements dans le parc tend à augmenter, 21% en 1999 contre 25% en 2015.

À noter que Pussay est l'une des rares communes de la CAESE à disposer d'un parc d'appartements aussi élevé.

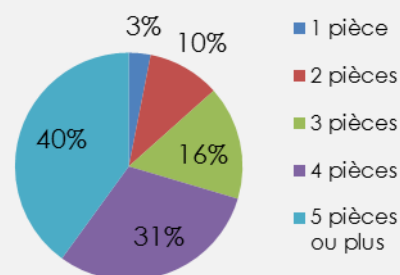


La taille des logements

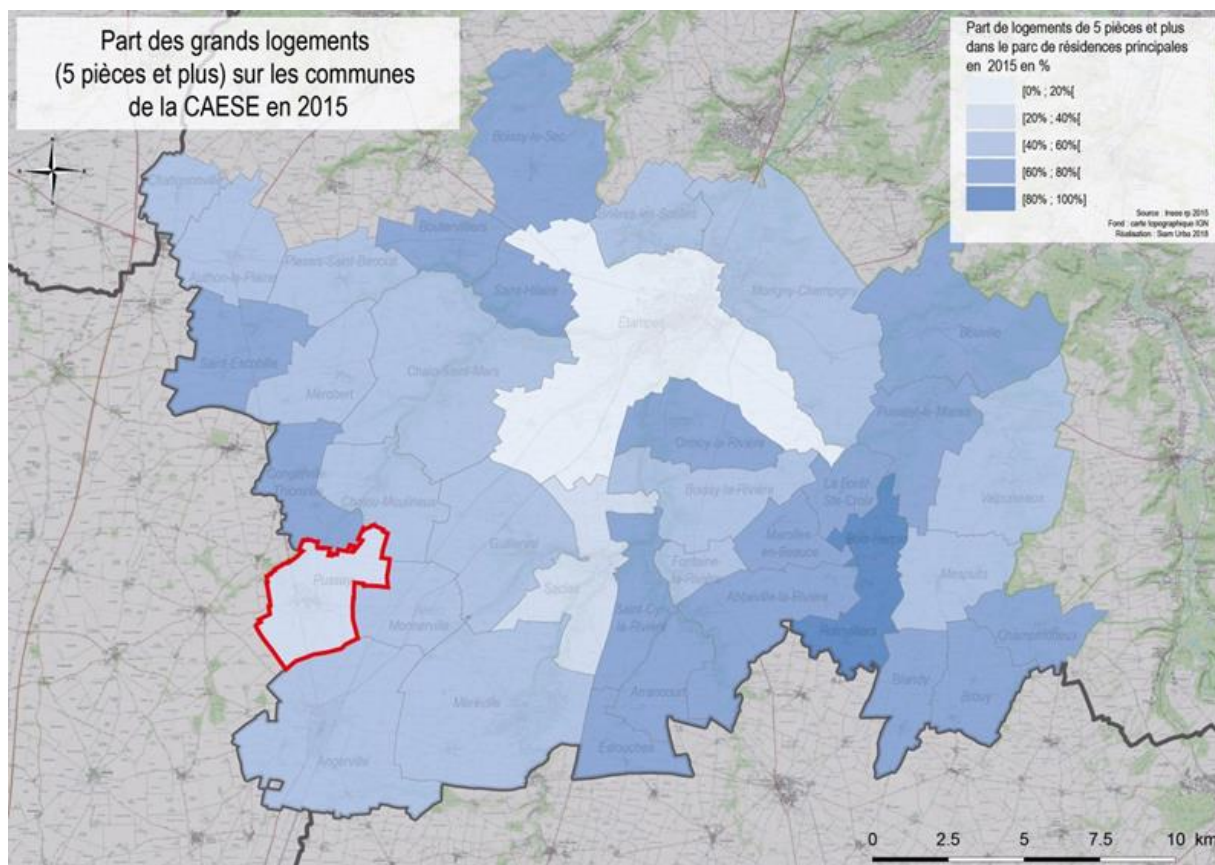
Le parc des résidences principales est principalement constitué de logements de grandes tailles. Plus de 70% des logements comptent 4 pièces ou plus. Le nombre moyen de pièces par résidence principale est cependant l'un des plus faibles des communes de la CAESE avec 4,2 pièces en moyenne.

Les logements de 1 à 2 pièces restent très minoritaires et concernent 13% du parc contre 17% pour la CAESE et 19% pour l'Essonne.

Répartition des résidences principales par taille en 2015

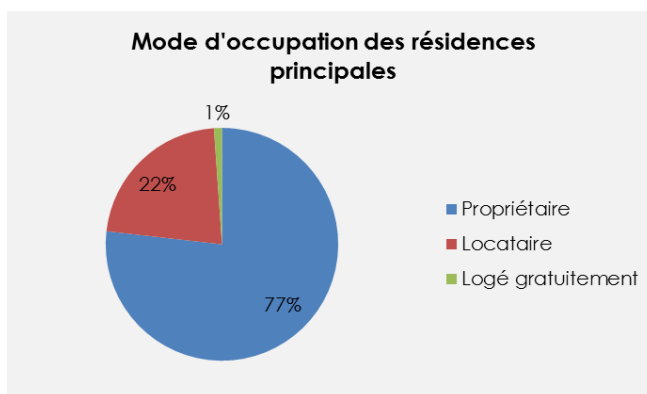


Taille des logements	Pussay	CAESE	Essonne
1 pièce	3%	4%	6%
2 pièces	10%	13%	13%
3 pièces	16%	21%	23%
4 pièces	30%	25%	25%
5 pièces ou plus	40%	38%	34%



Le mode d'occupation des logements

Plus de $\frac{3}{4}$ des logements (77%) sont occupés par des propriétaires contre environ $\frac{2}{3}$ en moyenne sur la CAESE et l'Essonne. A l'inverse les locataires ne représentent que 22% des occupants.



Occupation des logements	Pussay	CAESE	Essonne
Propriétaire	77%	64%	60%
Locataire	22%	34%	38%
<i>dont d'un logement HLM</i>	0%	11%	19%
Logé gratuitement	1%	2%	2%



1.3.3 LES BESOINS ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient de deux points de vue...

Quantitatifs

...Pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs socio-démographiques à partir de ...

- **Le « Point Mort »** qui évalue les besoins inhérents à une production de logements permettant de maintenir la population sans évolution démographique : ils découlent de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes de desserrement des ménages.
- **Les besoins liés à l'augmentation de population** pour répondre à la demande quantitative en rapport avec des scénarii de croissance démographique.

Qualitatifs

...En tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

- **La diversité de l'Habitat**, ou les besoins répondant à une demande tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel), leur taille (nombre de pièces superficies), leur capacité d'évolution (possibilités d'agrandissement, adaptabilité à la réduction de mobilité et au handicap), leur confort, qu'enfin dans leurs financements (social, locatif ou accession).

Ces besoins et perspectives ont fait l'objet de plusieurs scénarios et hypothèses pour les prochaines années.

Détaillés ci-après, ils s'appuient sur :

- l'existant, ses atouts et faiblesses ;
- les étapes passées et les évolutions récentes ;
- les demandes et l'analyse du marché immobilier.



Les besoins issus du « point mort »

Ce calcul théorique, basé sur une méthode de calcul éprouvée et généralisée à toutes les communes, permet de définir les besoins en logements pour maintenir le nombre d'habitants de la commune. Il prend en compte 4 phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages, et physiques du parc de logements :

POINT MORT 2000-2015			POINT MORT 2015-2030		
DESSERREMENT THEORIQUE			DESSERREMENT THEORIQUE		
Population résidente en 1999	1704		Population résidente en 2015	2107	
Nombre de personnes par logement en 2015	2,46		Nombre de personnes par logement en 2030	2,4	
Nombre de résidences principales en 1999	694		Nombre de résidences principales en 2015	848	
	Desserrement	-1 logements		Desserrement	30 logements
RENOUVELLEMENT CONSTATE			RENOUVELLEMENT CONSTATE		
Logements construits entre 1999 et 2015	209		Logements construits entre 2015 et 2030	250	
Parc total de logements en 2015	972		Parc total de logements en 2030	1220	
Parc total de logements en 1999	757		Parc total de logements en 2015	972	
	Renouvellement	-6 logements		Renouvellement	2 logements
EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES			EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES		
Résidences secondaires (RS + LO) en 2015	23		Résidences secondaires (RS + LO) en 2030	15	
Résidences secondaires (RS + LO) en 1999	27		Résidences secondaires (RS + LO) en 2015	23	
	Résidences secondaires	-4 logements		Résidences secondaires	-8 logements
EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS			EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS		
Logements vacants 2015	101		Logements vacants 2030	95	
Logements vacants 1999	36		Logements vacants 2015	101	
	Logements vacants	65 logements		Logements vacants	-6 logements
RECAPITULATIF POINT MORT (PERIODE 2000/2015)			SIMULATION POINT MORT (PERIODE 2015/2030)		
	<i>Desserrement</i>	-1		<i>Desserrement</i>	30
	<i>Renouvellement</i>	-6		<i>Renouvellement</i>	2
	<i>Résidences secondaires</i>	-4		<i>Résidences secondaires</i>	-8
	<i>Logements vacants</i>	65		<i>Logements vacants</i>	-6
		54 Logts			18 logts
	Soit	4 logts/an		Soit	1 logts/an

Les besoins liés à la croissance démographique souhaitée

PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2015-2030 : 1,40%/an	
Apport de population = 502 habitants supplémentaires	
Hypothèse nombre personnes/ménage en 2030 = 2,4	
Logements nécessaires (2015-2030)	209 Logts
Logements réalisés entre 2015 et 2020	-65 Logts

Synthèse des besoins quantitatifs de logements entre 2015 et 2030 :

SIMULATION POINT MORT (PERIODE 2015/2030)	
<i>Desserrement</i>	30
<i>Renouvellement</i>	2
<i>Résidences secondaires</i>	-8
<i>Logements vacants</i>	-6
	18 logts
Soit	1 logts/an
PERSPECTIVES DE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE 2015-2030 : 1,40%/an	
Apport de population = 502 habitants supplémentaires	
Hypothèse nombre personnes/ménage en 2030 = 2,4	
Logements nécessaires (2015-2030)	209 Logts
Logements réalisés entre 2015 et 2020	-65 Logts
Besoins globaux en logements 2020-2030	162 Logts



Les besoins de diversité et de mixité du parc de logements

La commune est attractive, notamment en raison de son cadre de vie. Elle fait l'objet d'une certaine pression foncière et d'une demande en logements de la part de populations diversifiées constituées en particulier :

- de jeunes ménages ou primo-accédants qui souhaitent s'installer dans un environnement rural de qualité
- de familles venues de toutes régions, aux ressources plus ou moins importantes, souhaitant s'installer dans le secteur et acquérir un logement dans un cadre de vie de qualité.
- de plus, le vieillissement de la population et le phénomène de « glissement des tranches d'âges » sur la commune laisse présager des besoins en logements adaptés aux personnes âgées et seniors à moyen et long termes.

La commune doit également répondre à des besoins de logements aidés pour les ménages plus modestes :

- Une réalisation progressive de logements aidés, bénéficiant de subventions de l'Etat ou d'autres collectivités ;
- Une offre locative en « individuel groupé » de type maisons de ville ou habitat intermédiaire ;

1.3.4 ÉVALUATION DU POTENTIEL D'URBANISATION RESIDENTIELLE

Le territoire de Pussay comporte un **bon équilibre** entre espaces urbanisés et espaces naturels ou agricoles, qu'il convient de conserver.

A l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de dynamiser le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population **de l'ordre de 1,40 % par an**.

Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

Afin d'assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique de la Commune à l'horizon 2030, la Municipalité entend permettre **la réalisation d'environ 160 logements diversifiés entre 2020 et 2030 (soit la production de l'ordre d'une quinzaine de logements / an en moyenne), pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.**

Afin de contenir d'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, conformément notamment à la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S), il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, friches ou délaissés...).

A Pussay, ce potentiel de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 270 logements, dont environ 90 en requalification de la zone 1AUh route de Dourdan. Considérant qu'il faut affecter un « taux de rétention » (propriétaires pas vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), **on estime le potentiel « réaliste » sur les 10 prochaines années, à**



environ 110 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 40%) + 90 unités en zone 1AUh route de Dourdan, soit environ 200 logements.

Plusieurs sites sont identifiés dans le PLU comme secteurs de « densification » et/ou de « renouvellement urbain », comme notamment la zone 1AUh au nord-ouest de la zone agglomérée ; à cela s'ajoute, la densification des « dents creuses » privées...

La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U., afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant.

Potentiel identifié	Nombre de logements
Ancienne zone d'activité Route de Dourdan (OAP)	Environ 90 logements diversifiés (petit collectif et individuels)
Secteur d'extension 2AU (rue du 8 mai 1945)	15 à 20 individuels
Dents creuses en diffus (division parcellaire...) : de l'ordre de 8 hectares	Potentiel global de 160 logements maximum, dont 110 logements « réalistes » en densification
TOTAL POTENTIEL DE DENSIFICATION « REALISTE »	De l'ordre de 200 logements





1.4 LES EQUIPEMENTS ET SERVICES A LA PERSONNE

1.4.1 LE NIVEAU D'EQUIPEMENTS

La base permanente des équipements (BPE) 2017, recense 64 équipements, commerces et services sur la commune ce qui en fait un pôle secondaire sur la CAESE. Pussay est en effet la cinquième commune en nombre d'équipements de la BPE. Toutefois la majorité des équipements peuvent être qualifiés de « proximité », les équipements « supérieurs » étant localisés sur Angerville ou Étampes.

Le taux d'équipement de la commune se situe dans la moyenne intercommunale et départementale avec 30 équipements pour 1000 habitants contre 31 sur la CAESE et 29 sur l'Essonne.

1.4.2 LES EQUIPEMENTS DE LA COMMUNE

▪ Les équipements scolaires et effectifs

On compte deux écoles sur la commune avec des classes maternelles ainsi que des classes primaires :

- l'école maternelle Pauline Kergomar attenante à la Mairie
- l'école Joliot-Curie

Par la suite, la plupart des élèves de Pussay se rendent au collège Hubert Robert de Méréville.

▪ Les autres équipements publics

Pussay dispose des équipements suivants :

- Une Mairie
- Une Église
- Une salle des fêtes
- Un bâtiment accueillant les activités du périscolaire et la cantine scolaire
- Une salle de sport
- Un gymnase
- Des bâtiments de services techniques
- Une bibliothèque
- Un stade
- Un cimetière
- Deux cours de tennis ainsi qu'un terrain de pétanque
- Une maison de retraite implantée sur une partie du site de l'ancienne librairie pouvant accueillir 82 lits.
- Un arsenal des pompiers
- Un club house
- Une poste.

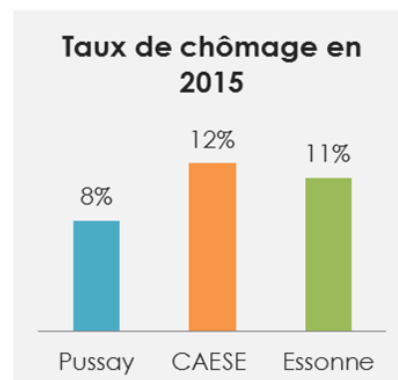


1.5 DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1.5.1 LA POPULATION ACTIVE

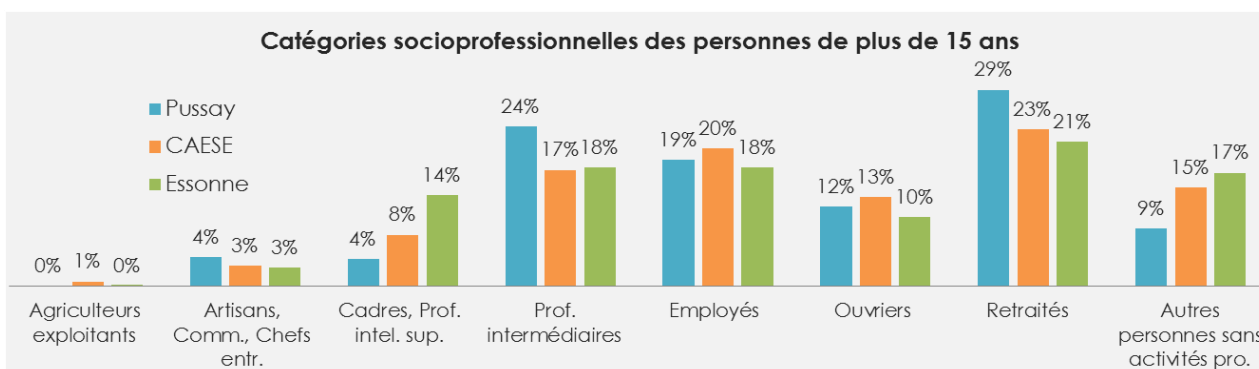
En 2015 la part des actifs parmi la population de 15 à 64 ans était de 80%, en légère hausse par rapport à 2010 (77,4%). Ce taux est plus élevé que celui observé sur la CAESE (76,9%) et le département (75,9%).

Le taux de chômage était lui de 8% en 2015 contre 7% en 2010. Ce taux est relativement faible en comparaison de la moyenne intercommunale (12%) et départementale (11%).



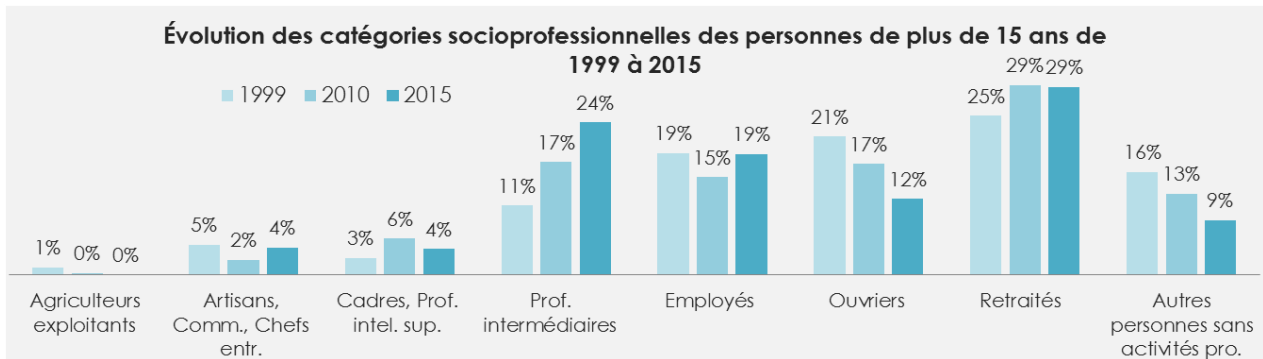
L'analyse des catégories socioprofessionnelles des personnes de plus de 15 ans met en évidence quelques caractéristiques qui permettent de distinguer la commune :

- Une forte représentation des professions intermédiaires (professions intermédiaires de la santé, de l'administration, de l'éducation, techniciens, etc.). Elles représentent près d'un quart de la population contre 17% à 18% sur la CAESE et le département.
- Une forte représentation des retraités, près d'une personne sur trois contre 21% à 23%.
- À l'inverse, une sous-représentation des autres personnes sans activités professionnelles (élèves, étudiants, etc.). Seulement 9% de la population contre 15% à 17%.



Les tendances depuis 1999 sont :

- Une très forte augmentation de la part des professions intermédiaires, passant de 11% de la population en 1999 à 24% en 2015.
- Une augmentation de la part des retraités qui se stabilise dès 2010, passant de 25% à 29%
- Une forte diminution de la part des ouvriers, passant de 21% de la population en 1999 à 12% en 2015, en lien avec la diminution du nombre d'emplois industriels sur la commune.
- Une importante diminution des personnes sans activités professionnelles.

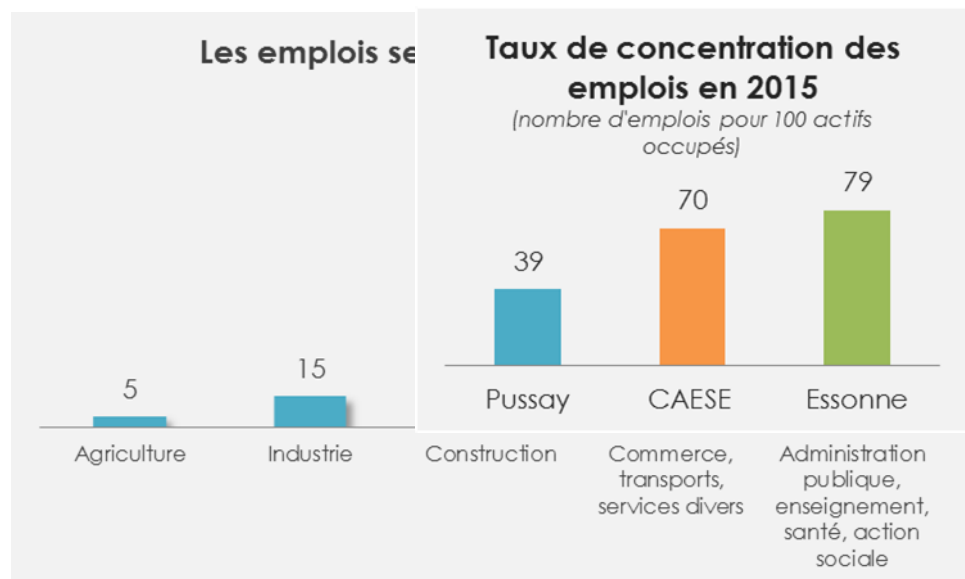


1.5.2 LES EMPLOIS ET ENTREPRISES SUR LA COMMUNE

L'INSEE comptabilisait 382 emplois en 2015 sur la commune soit une soixantaine de plus qu'en 2009 (326). En 1999 le nombre d'emplois était de 337.

Les emplois de la commune se concentrent très majoritairement dans deux secteurs :

- Les commerces et les services ;
- Les administrations, l'enseignement, la santé, etc.



Le taux de concentration des emplois sur la commune est assez faible. On comptait en effet 39 emplois sur la commune pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur la commune, contre 70 à l'échelle de la CAESE et 79 à l'échelle du département. Ce taux reste cependant en adéquation avec moyenne des communes rurales. Il est également en augmentation par rapport à 2010 (37 emplois pour 100 actifs).

Le nombre d'entreprises localisées sur la commune a tendance à diminuer. Pourtant, le niveau de services et de commerces reste assez bon, la commune bénéficie d'une bonne couverture médicale et paramédicale, ce qui contribue à faire de Pussay un pôle relais pour les communes alentour. La plupart des commerces se trouvent dans la rue Etienne Laurent. On constate toutefois une carence en commerces de proximité.



1.5.3 LES LIEUX DE TRAVAIL DES ACTIFS

En 2015 sur les 986 actifs ayant un emploi et vivant à Pussay, 187 travaillaient sur la commune, soit 19% d'entre eux. Si ce taux a baissé par rapport à 1999 (24%), il est en augmentation par rapport à 2010 (15%).

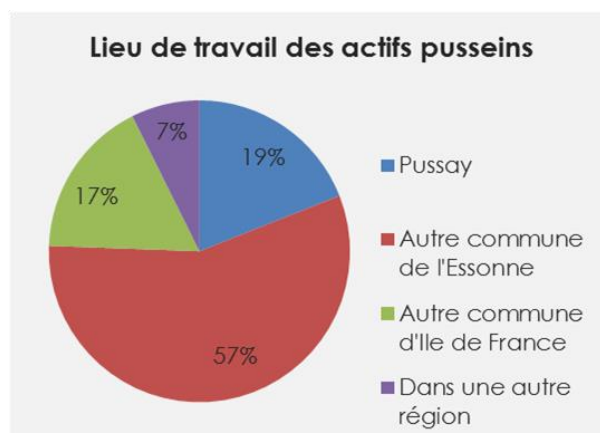
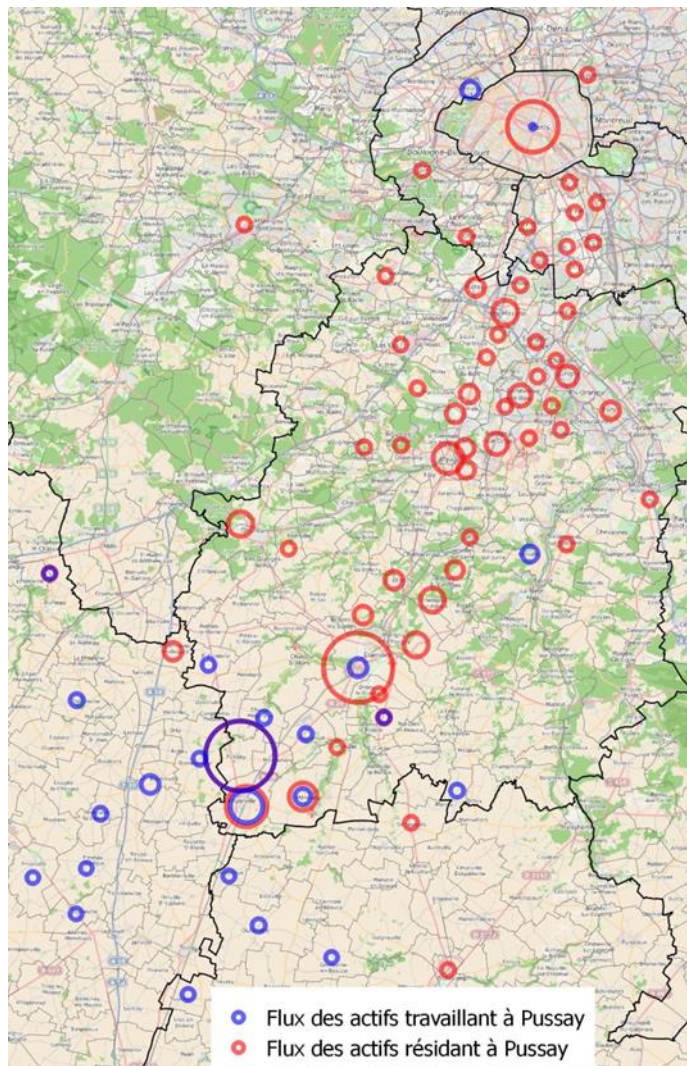
À l'échelle du département, le taux d'actifs travaillant sur leur commune de résidence est similaire (19%) mais il est plus important sur la CAESE (26%).

Plus de la moitié des actifs travaillent dans une autre commune du département de l'Essonne (57%) et près de deux sur 10 dans une autre commune de la région.

En dehors de Pussay, les communes les plus représentées sont Étampes avec environ 16% des actifs pusseins, Paris avec 9% des actifs, Angerville avec 6%, Arpajon avec 3%, etc.

A l'inverse, les actifs venant travailler à Pussay sont principalement originaires du sud de l'Essonne mais également des départements voisins du Loiret et d'Eure et Loir.

L'éloignement du lieu de travail implique l'utilisation d'une voiture personnelle pour les ¾ des actifs de la commune.





Extrait de la carte économique de l'Essonne

Source : CCI Essonne

Zone d'activité économique ou d'activités

Projet de zone d'activités
(surface possible = 1 ha, > 5 ha à 15 ha, > 15 ha)
Université des IUT rattachés à ces universités (figurent sur la petite carte, voir page 100, apprentissage et formation professionnelle)

Principaux centres de recherche publics

Grande Ecole, école d'ingénieurs
Filières d'entreprises, incubateur, hôtel d'entreprises

Systèmes d'innovation
Pôles de compétitivité mondiaux, Clusters

Aéroport international

Gare d'interconnexion, halte TGV
Réseau SNCF TGV

Réseau RER et SNCF Transilien

Métro

Port fluvial
Principale plate forme multimodale, Gare de triage

Aérodrome

Projet d'infrastructure routière

Projets de transport collectif programmés
Lignes en site propre : tramway, tram-train, bus

Limites des territoires de projet de dimension intercommunale

Préfecture

Sous-Préfecture

Limites du département

Limites communales

Périmètre de Parc Naturel Régional

Principales entreprises privées ayant une activité de recherche et développement en Essonne :
Les lettres renvoient aux lettres dans le cadastre situées en bas et à droite de la carte

université PARIS-SACLAY
Établissements membres de la Communauté d'Universités et établissements pluridisciplinaires de Paris-Saclay

* Dans ce schéma de territoire, les entreprises et les données relatives aux universités, Clusters, Centre de grande spécialisation de recherche ne sont pas indiqués sur la carte.



1.6 CIRCULATIONS, DESSERTES ET DEPLACEMENTS

1.6.1 LES GRANDS FLUX

Le trafic routier sur la RD 838 est plus important que celui de la RD 18. En 2016, la partie de la RD 838, comprise entre la RD 18 et la RN 20, comptait 3 878 véhicules par jour en moyenne dont une part relativement élevée de poids lourds avec un taux de 8 %. Si on établit une comparaison avec les données 2008, le trafic routier a augmenté (+13,7 %), il était de 3 411 véhicules par jour dont une part plus élevée de poids lourds (9,4 %).

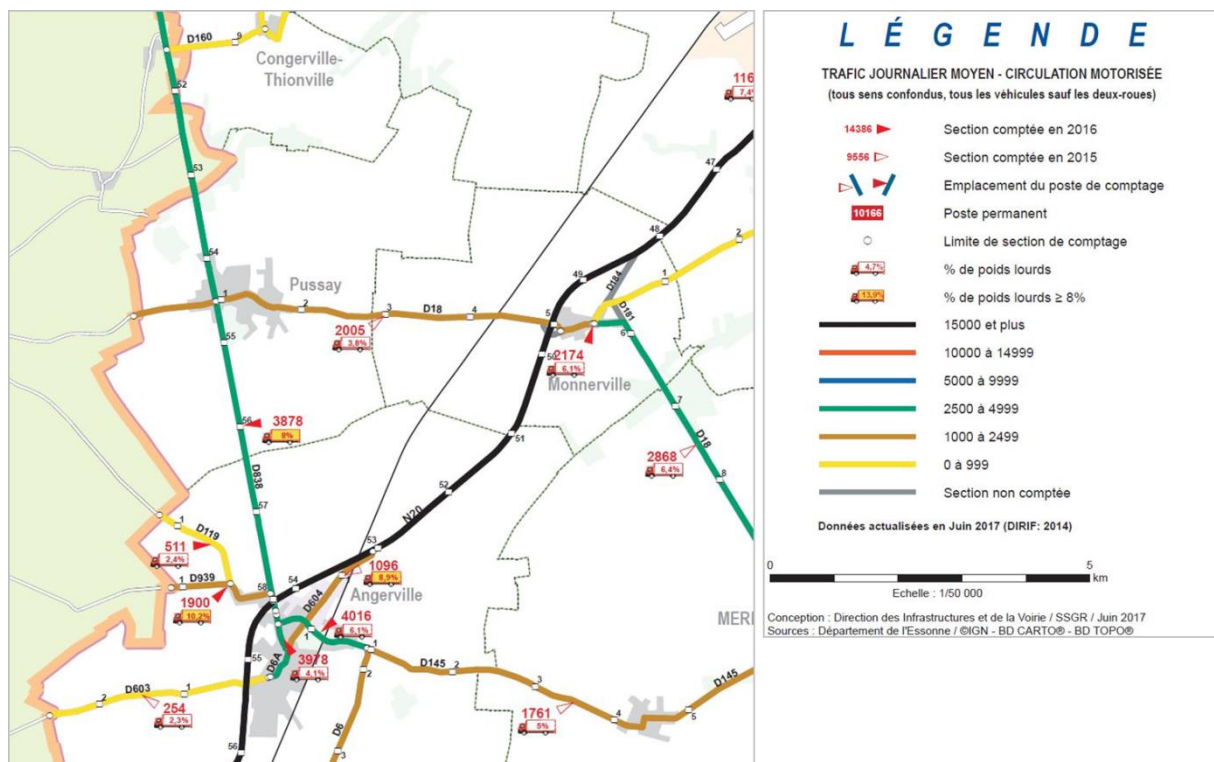
En 2015, le trafic moyen journalier sur la RD 18 s'élève à 2 005 véhicules, dont 3,8 % de poids lourds. Le trafic a augmenté par rapport à 2011 (1 865 véhicules) mais diminué fortement par rapport à 2013 (2 461 véhicules dont 4,5% de poids-lourds).

Ainsi, sur le territoire communal, le trafic le plus dense est compris sur la portion Sud de la RD 838.

Concernant les grands axes alentour, la RN 20 (portion RD 838 / RD 21) affiche un trafic moyen journalier de 21 572 véhicules au niveau de Guillerval en 2016, dont 22,7 % de poids lourds. En 2008, le trafic était de 28 985, soit une baisse de 25 %.

Concernant l'accidentologie, durant la période 2007-2011, 3 accidents corporels ont été recensés dont 2 mortels, ayant généré 11 victimes. Deux se sont produits sur la RD 838 et un sur la RD 18. Les accidents ont eu lieu hors agglomération et hors intersection, 2 se sont produits de jour et 1 de nuit.

Par ailleurs, la structure très dense du cœur de bourg induit des difficultés de stationnement et de circulation.





1.6.2 LE STATIONNEMENT

Au recensement de 2015, 77 % des ménages pusséens disposent d'au moins un emplacement de stationnement et 90 % d'entre eux possèdent au moins une voiture et 43 % au moins deux voitures.

La commune compte plusieurs parkings au sein du bourg :

- parking rue Etienne Laurent : 3 places
- place de l'Orme : 3 places
- place de l'Eglise : 14 places (10 + 4)
- devant la mairie : 7 places (4 + 3) rue de la Mairie : 12 places
- place du Carrouge : 16 places
- rue de Grandville : 12 (dont 2 handicapés) + 5 places devant le square (dont 1 handicapé)
- rue du Parc : 52 places (16 + 12 + 24)
- chemin de Monnerville face à l'école : 52 places (dont 3 handicapés)

Pussay dispose de plusieurs places de stationnement le long des voies routières :

- route de Monnerville : 10 places
- rue Etienne Laurent : 37 places
- route de Dourdan : 4 places
- rue Charles Michels : 1 place handicapé

La commune n'a pas de parc à vélos mais détient des emplacements disponibles pour leur stationnement.

1.6.3 LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET CIRCULATIONS DOUCES

▪ Les transports en commun

Les lignes d'autobus :

La ligne de bus 330 de la compagnie C.E.A Transports (Groupe Transdev) effectue quotidiennement (hors dimanche) le trajet Angerville-Étampes en passant par Pussay, avec une fréquence d'un bus toutes les 30 minutes aux heures de pointe.

La ligne 10.20 de la C.E.A. effectue le trajet Paris-Angerville via Arpajon et Étampes mais à des fréquences très réduites (un aller par jour uniquement jusqu'à Arpajon du lundi et au samedi un retour au départ de Paris).

La ligne 306.12 du réseau Ormont Transport (Groupe Keolis) effectue le trajet Monnerville-Dourdan du lundi au vendredi, uniquement en période scolaire, avec plusieurs passages entre 7h30 et 8h30 et 16h30 à 18h30.

Les transports scolaires :

Un autobus effectue le ramassage scolaire des collégiens du collège Hubert Robert de Méréville.

L'accessibilité par voie ferrée :

La gare SNCF la plus proche de la commune est celle de Monnerville, elle est desservie par la ligne TER/Intercités Paris-Étampes-Orléans à raison de 5 trajets par jour dans le sens Paris-Orléans et 4 trajets dans le sens Orléans-Paris. De nombreux habitants s'y rendent afin de prendre les trains en direction de Paris et de sa petite couronne.

La gare RER C la plus proche est située à Étampes.



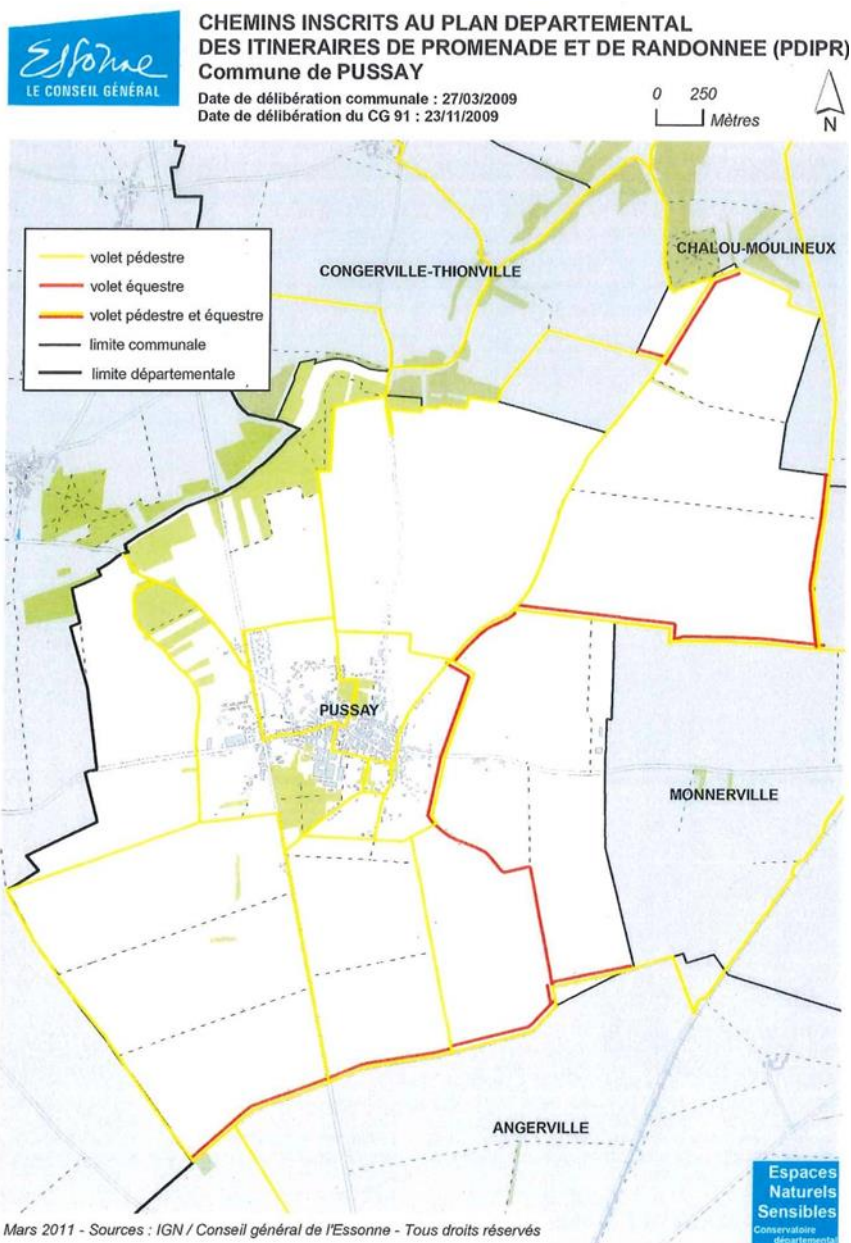
▪ Les circulations douces

Un chemin de grande randonnée (GR 111) traverse le territoire communal. Il va du Nord au Sud en passant par le centre du bourg.

Le Schéma directeur départemental des circulations douces (SDDCD) a été adopté à l'unanimité par le Conseil général de l'Essonne, le 20 octobre 2003, dans le cadre de l'Agenda 21. Ce plan prévoit 35 itinéraires de circulation douce sur l'ensemble du département. Aucun ne traverse le ban communal de Pussay.

La commune de Pussay est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) depuis 2009.

Celui-ci recense des itinéraires pédestres et équestres.





1.7 DIAGNOSTICS AGRICOLE ET FORESTIER

1.7.1 ÉTAT DES LIEUX DES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole revêt une grande importance pour Pussay. En effet, 10 actifs sont entièrement occupés par l'activité agricole, et le nombre des exploitations diminue depuis au moins 1979. Cette évolution est identique à celle du département : nombre d'exploitations ont disparu depuis les années 1970 et avec elles le nombre d'agriculteurs a décliné rapidement. En 2015, on dénombre 10 exploitations professionnelles en activité dont 8 ayant leur siège sur la commune. Parmi ces 8 exploitations, 6 ont leurs bâtiments d'exploitation au sein du bourg et 2 en dehors dont un maraîchage biologique.

Recensement agricole - Pussay

	1979	1988	2000	2010
Surface Agricole Utilisée (en ha)	1043	1011	1041	1271
Nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune	14	13	8	8

Cependant, le nombre d'exploitations ayant leur siège sur la commune n'a pas diminué entre les deux derniers recensements. La surface agricole utilisée* par les agriculteurs de la commune reste stable et a même augmenté de plus de 200 hectares en 10 ans. Cette surface est, à Pussay comme sur le reste du plateau de la Beauce, très largement utilisée pour les cultures céréalières et non pour l'élevage.

La circulation des engins agricoles (source : Chambre d'agriculture)

Les engins agricoles traversent le village, un ensemble de chemins ruraux (chemin de ronde) assure une rocade agricole.





Registre parcellaire graphique - 2016

Les types de culture des espaces agricoles du territoire communal sont essentiellement des céréales et oléoprotéagineux. Le registre parcellaire graphique recense les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2016. On relève ainsi différents types de cultures agricoles sur le territoire communal.

On retrouve principalement du blé, puis de l'orge, du colza et d'autres céréales. Au Nord, un espace est consacré à la culture d'autres oléagineux. À l'extrême Sud-Ouest du ban communal, sont recensées diverses cultures industrielles.



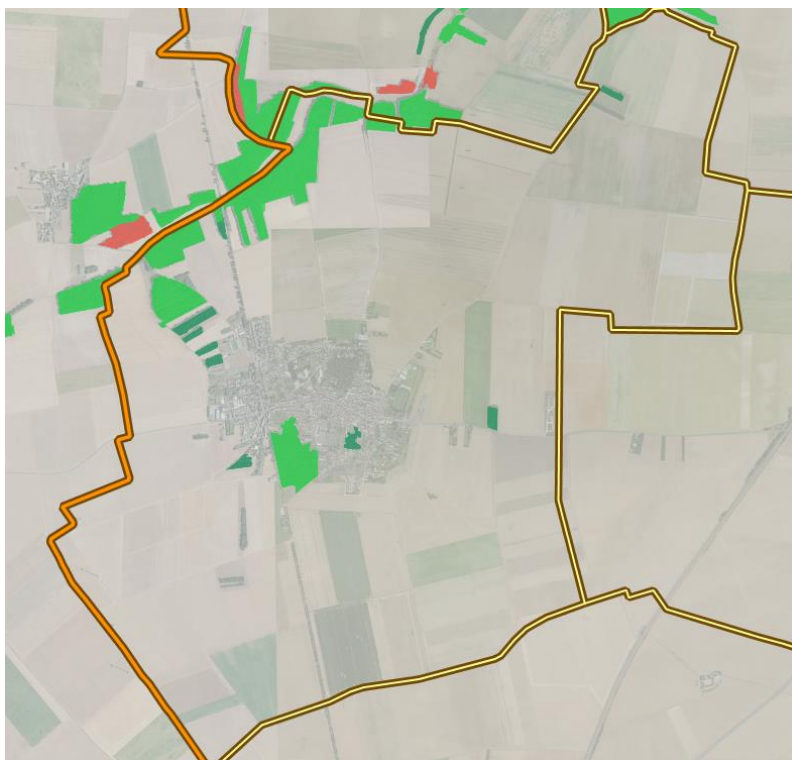


1.7.2 DIAGNOSTIC FORESTIER

Le territoire de la commune de Pussay est très majoritairement occupé par des espaces agricoles.

Les espaces boisés, peu nombreux (moins de 5% du territoire), se concentrent majoritairement sur la frange nord-ouest de la commune, en bordure de la vallée de Thionville où le relief est plus accidenté. On retrouve également quelques boisements le long de la route de Grandville ainsi que dans le bourg de Pussay.

La majorité de ces boisements sont classés ENS par le département de l'Essonne. Ils sont exclusivement composés de feuillus.





DEUXIEME PARTIE : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



2.1 LES RESSOURCES ET MILIEUX NATURELS

2.1.1. LA TOPOGRAPHIE

La commune est située dans la partie septentrionale de la plaine de la Beauce réputée pour la platitude de son relief. Le territoire communal est donc très peu accidenté. Cependant, la Vallée, sèche, des Gargouilles, marque légèrement le relief sur la partie Nord / Nord-Est du ban communal.

L'altitude du territoire communal oscille entre 123 et 146 mètres. Le point le plus bas se situe dans le fond de la Vallée des Gargouilles alors que le point le plus haut se situe à l'Est du ban communal, à l'endroit où la RD 18 sort de la commune pour entrer sur le territoire de Monnerville.

RELIEF





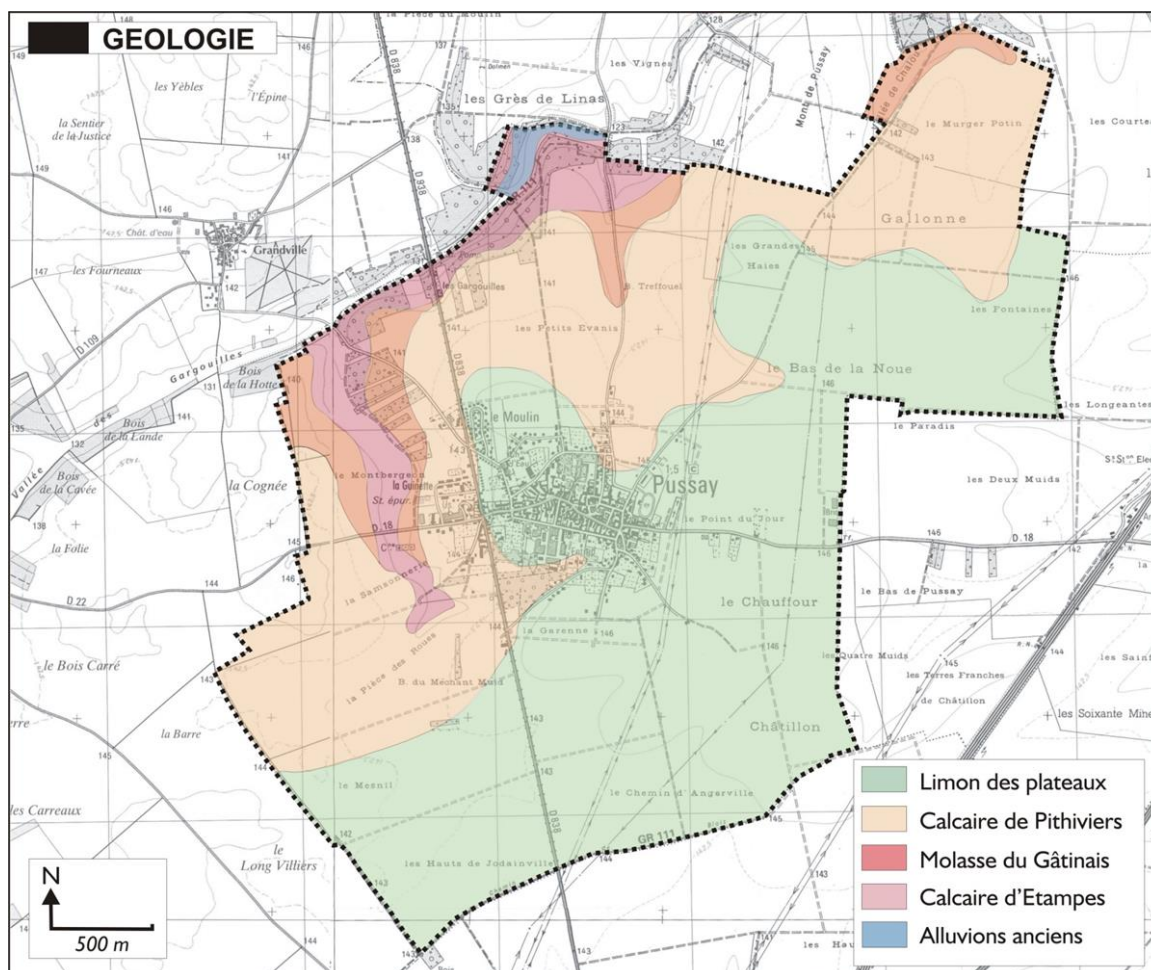
2.1.2. GEOLOGIE

La commune de Pussay est implantée dans une vallée sèche qui entaille très légèrement un plateau calcaire, prolongement de la plaine de la Beauce.

La région a une unité géologique assez remarquable, elle est presque exclusivement constituée par des calcaires très perméables recouverts d'une couche de limons. Ces calcaires peuvent localement présenter des risques d'effondrement dus au phénomène de dissolution karstique.

Dans le sol de la commune, on rencontre les formations géologiques suivantes :

- Des alluvions dans la vallée des Gargouilles, déposés par l'eau à une époque plus ancienne,
- Le Calcaire d'Étampes, composé de calcaires indurés, de meulière et de marnes. Il affleure dans l'Ouest de la commune ainsi qu'entre le bourg et les Gargouilles,
- La Molasse du Gâtinais, composée de marnes blanches à vertes faiblement sableuse.
- Le calcaire de Pithiviers, formé de calcaires indurés et de marnes vertes,
- Les limons des plateaux qui couvrent une grande partie du territoire, surtout dans sa partie Sud et Est. Ces limons couvrent quasiment l'ensemble des autres formations géologiques mais ils n'ont été représentés que dans les zones où leur épaisseur dépasse un mètre. Ils présentent une couleur claire, rosée sur le Calcaire d'Étampes, brun clair à beige sur le Calcaire de Pithiviers et blanchâtre sur la Molasse du Gâtinais. Ces limons sont peu calcaires (5% de calcite), très fins, comprenant 90% de lutite et moins de 10% d'arénite. C'est à ces limons que la plaine de la Beauce doit sa richesse agricole.





2.1.3. L'HYDROGEOLOGIE

Le sol du territoire communal n'est pas particulièrement riche en eaux souterraines.

Les Calcaires d'Étampes, formations lacustres du Stampien supérieur et présent au Nord-Est du ban communal (en rose sur la carte) constituent un réservoir potentiel d'eau. La plupart des communes du Nord de l'Eure-et-Loir et du Loiret s'alimentent en eau potable à partir des eaux du Stampien lacustre. La profondeur des forages nécessaires est généralement voisine de 40 mètres. La qualité chimique des eaux est souvent compromise par les apports de nitrates d'origine domestique et agricole, avec des variations annuelles qui peuvent parfois doubler la teneur normale.

2.1.4. L'HYDROLOGIE

Aucun cours d'eau ne traverse la commune. On ne rencontre pas de surface d'eau permanente non plus.

La commune est alimentée par la station de Pussay qui traite l'eau souterraine du forage communal de Pussay (désinfection au chlore gazeux).

La commune de Pussay est comprise dans le périmètre du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) du bassin Seine-Normandie, qui constitue ainsi le cadre de référence de la gestion de l'eau. Il définit les orientations d'une politique intégrée de l'eau.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2010-2015, suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers. Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1996, modifié les 19 Octobre 2000 et 21 février 2003, puis révisé. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe, pour une période de six ans (2009-2015), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ».

Le SDAGE 2010-2015 est redevenu en vigueur suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021 le 18 décembre 2018.

Pussay est également inclus dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce, unité hydrographique Juine-Essonnes-Ecole, approuvé le 11 juin 2011



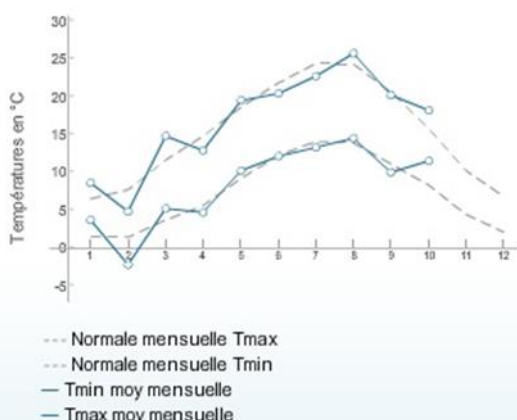
2.1.5. LE CLIMAT

(Source des données : météoFrance)

Les données climatiques les plus proches de la commune de Pussay sont fournies par la station de Trappes.

Le climat est de type tempéré océanique, légèrement altéré par des apparitions sporadiques d'influences continentales. En particulier, les hauteurs de précipitations de fin de printemps et de l'été sont rehaussées par des orages plus fréquents qu'en climat océanique franc. C'est un climat humide et orageux en été, avec des hivers modérés.

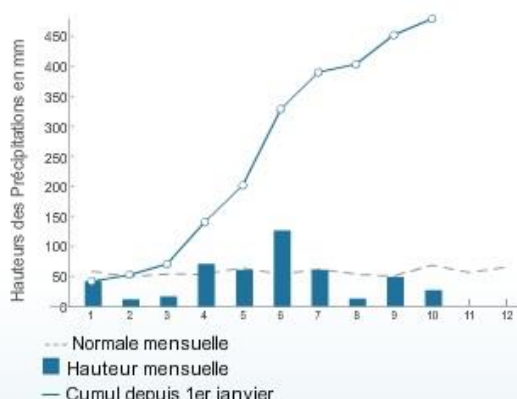
Trappes, 2012



Température

Sur la période 1981-2010, la température moyenne annuelle minimale est de 7,2°C et la température maximale de 15,2°C. Sur l'année 2012, elle est respectivement de 6,6°C et 14,7°C.

Trappes, 2012



Pluviométrie

Entre 1981 et 2010, le cumul annuel moyen du nombre de jours avec précipitations (>1mm) est de 119. Concernant la hauteur des précipitations, celle-ci s'établit en moyenne à 694,2 mm par an. Les extrêmes ont été relevés en 1921 (seulement 314,4 mm) et en 2000 (960,0 mm).

Trappes, octobre 2012



Ensoleillement

La durée d'insolation annuelle en 2012 a atteint 1109 heures. Le nombre de jours avec faible ensoleillement est de 83 et celui avec fort ensoleillement, de 44.



2.2 L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES

2.2.1. LE GRAND PAYSAGE

▪ Éléments structurant le paysage

Le ban communal se situe dans la région naturelle de la Beauce. Il repose sur un plateau calcaire particulièrement peu accidenté.

Pussay, située au Sud de l'Île de France, offre un paysage beaucoup moins densément peuplé que les zones du Nord de l'Essonne, où nature et quiétude reprennent leurs droits. Le caractère rural du territoire prédomine bien que la commune se situe qu'à quelques dizaines de kilomètres de Paris.

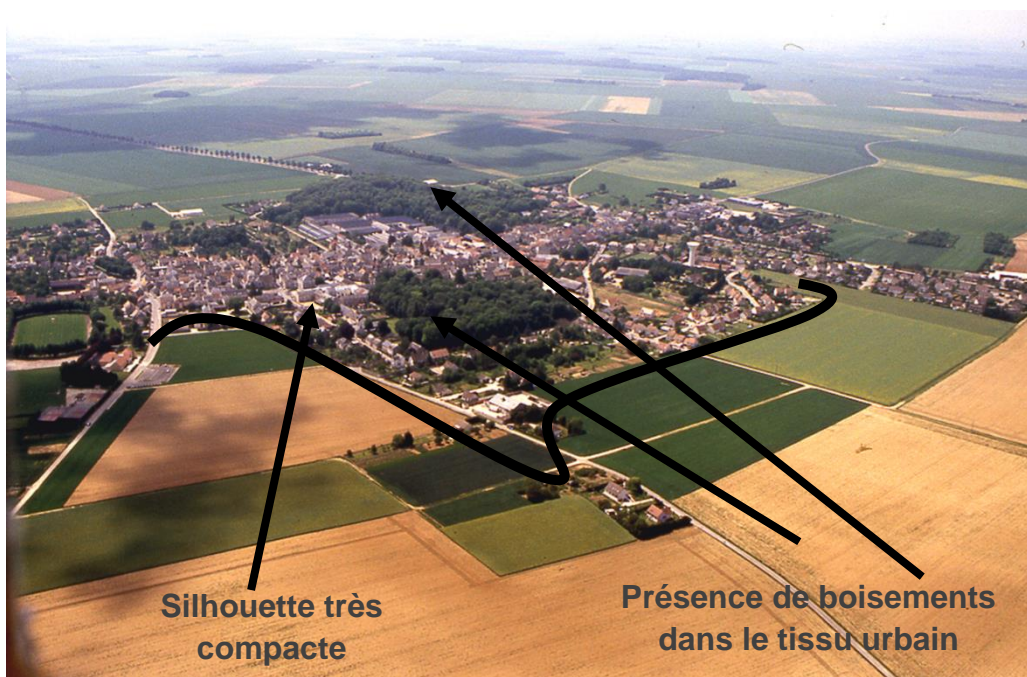
Espaces boisés, espaces agricoles et tissu urbain groupé sont les grandes entités paysagères rencontrées à Pussay qui bénéficie ainsi d'un environnement de grande qualité végétale avec les espaces agricoles ouverts, la présence des boisements, mais également minérale avec de beaux noyaux historiques et quelques anciens corps de ferme.

▪ Le tissu bâti

De par le relief de la Beauce, le moindre élément vertical masque la vision. Aussi, la silhouette ramassée de Pussay ne se perçoit qu'assez tard depuis la RD 838 et ce malgré le vallon de la Vallée des Gargouilles parsemé de massifs boisés. La présence d'arbres qui longent les deux côtés de la route rend encore plus difficile la perception du bourg.

L'absence de relief rend impossible la vue d'ensemble sur le bourg, le regard s'arrête immédiatement sur les franges urbaines. Ces franges, marquées au Sud par la présence d'un espace boisé et au Nord par des constructions résidentielles modernes, ne rendent pas compte du caractère urbain de Pussay.

Le caractère très ramassé du bourg ne s'inscrit donc pas dans le paysage. Il est un autre élément caractéristique de l'identité de Pussay que le paysage ne révèle pas, c'est son caractère de commune industrielle. En effet, les bâtiments industriels sont dissimulés par les arbres.





2.2.2. LES ZONES A ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

▪ Les ZNIEFF

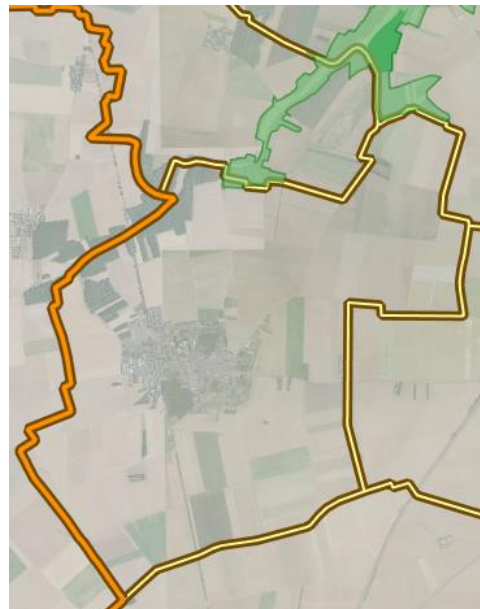
Au Nord de la commune, une toute petite partie du territoire est inventoriée en ZNIEFF de type 2 dénommée Vallée de la Chalouette et ses affluents.

Elle est identifiée en « zone tampon ».

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

L'intérêt de la ZNIEFF concerne les coteaux de la Vallée de la Chalouette et de plusieurs vallons secs. Ces espaces rassemblent un réseau de pelouses dont plusieurs d'entre elles sont en bon état de conservation (cortège diversifié et typique, espèces patrimoniales).

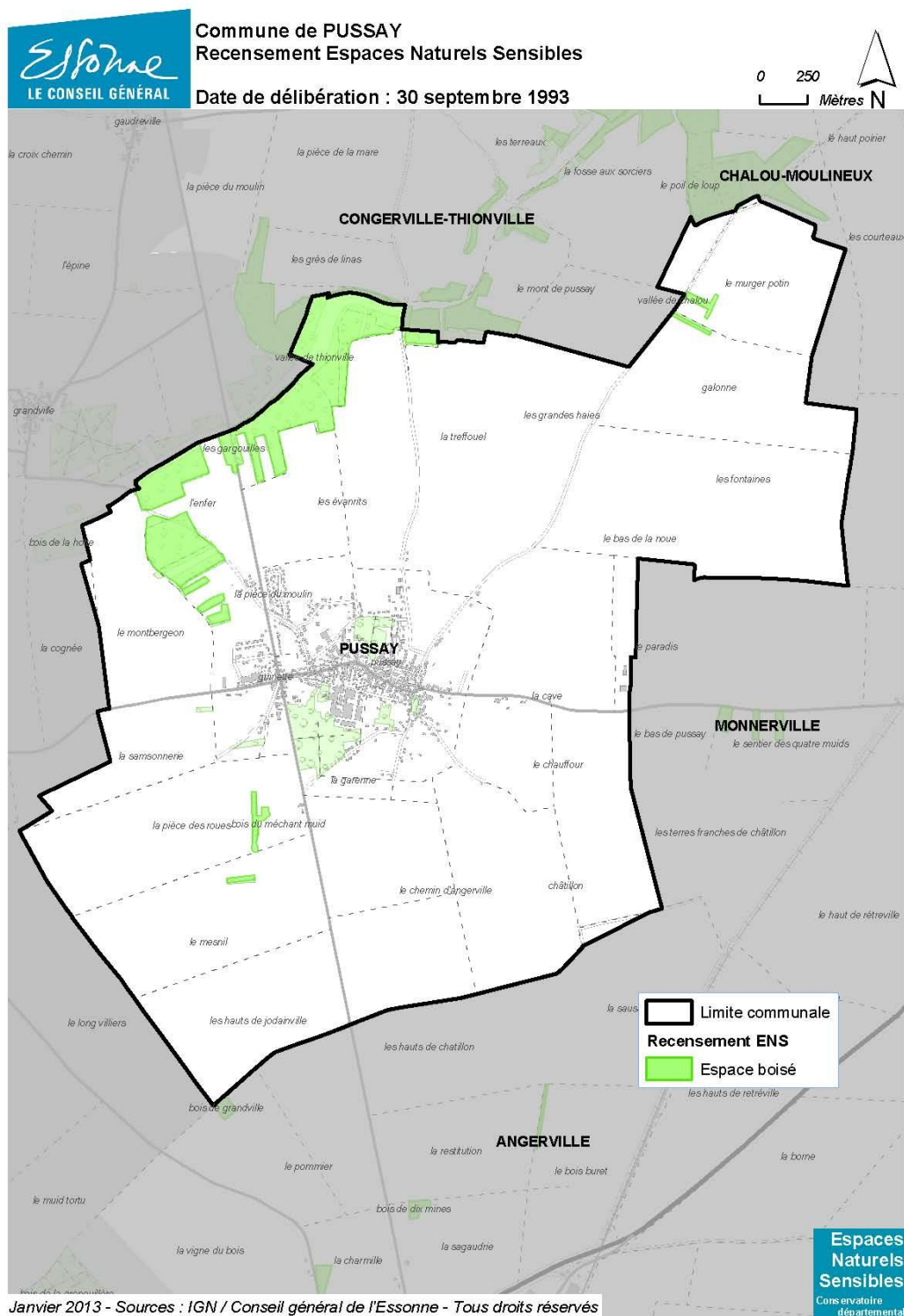
Six habitats déterminants ont été recensés par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) : végétations enracinées immergées, fruticées médio-européennes à prunelliers et troènes, prairies de fauche des plaines médio-européennes, chênaies-charmaies, phragmitaies, bordures à Calamagrostis des eaux courantes.





Les ENS

Le Département a adopté le 30 septembre 1993 des zones de recensement au titre des Espaces Naturels Sensibles (ENS) qui concernent des espaces boisés. Il ne s'agit cependant pas d'une zone de préemption.





2.2.3. L'OCCUPATION DU SOL ET LA CARACTERISATION DES MILIEUX

Le mode d'occupation des sols réalisé par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme (IAU) en 2012 établit que le ban communal est occupé à 92,4 % par les espaces agricoles, forestiers et naturels, à 5,5 % par les espaces construits artificialisés et 2,0 % par les espaces ouverts artificialisés (jardins et vergers).

Ainsi, les terres de culture occupent une large emprise sur le territoire communal avec 1008,7 hectares, soit 87,3 %. Les espaces boisés représentent 55,9 hectares.

L'IAU indique, qu'en 2012, l'espace urbain – hors espaces ouverts artificialisés – se répartissait comme suit :

- 43,8 ha (soit 3,8 %) pour l'habitat individuel, essentiellement localisé en proche périphérie du bourg, cela correspond à du bâti récent,
- 7,6 ha (soit 0,7 %) pour l'habitat continu bas, localisé au centre du bourg cela correspond au bâti ancien,
- 7,7 ha (soit 0,7 %) pour les activités,
- 4,4 ha (soit 0,4 %) pour les équipements.

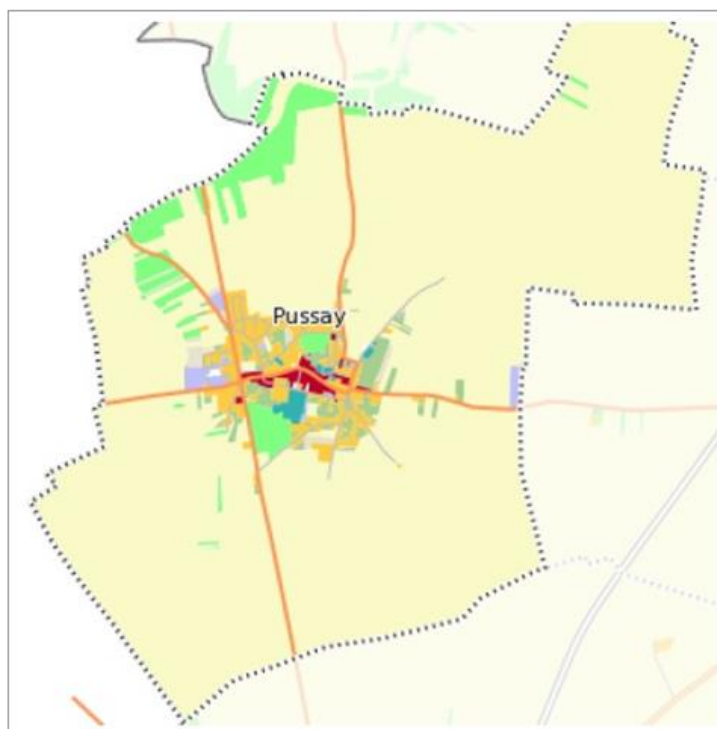
La prédominance de l'espace rural sur le paysage est accentuée, par rapport à d'autres communes rurales, par le caractère ramassé de l'espace urbain, ce qui est très économe en espace rural. Ce type d'occupation des sols renforce l'importance de l'activité agricole sur le paysage.

Les bois et les forêts occupent essentiellement le Nord-Ouest du ban communal ainsi que le Sud du bourg.

Les parcs, jardins et vergers ont une place non négligeable dans l'occupation des sols de Pussay.

Sur l'ensemble du territoire communal, la densité est élevée avec 1,74 habitant par hectare, en tenant compte de la population de 2012. Si l'on ne considère que le site urbain construit, celui-ci est très dense avec 31 habitants par hectare. Il s'agit de la commune la plus dense après Étampes sur les 38 communes qui composent la Communauté de Communes du Pays Etampois Sud Essonne.

MOS 2012



Occupation du sol en hectares	Surface 2012
1 Forêts	55,86
2 Milieux semi-naturels	6,86
3 Espaces agricoles	1 008,69
4 Eau	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturel:	1 071,41
5 Espaces ouverts artificialisés	23,37
Espaces ouverts artificialisés	23,37
6 Habitat individuel	43,77
7 Habitat collectif	7,56
8 Activités	7,74
9 Equipements	4,38
10 Transports	0,80
11 Carrières, décharges et chantiers	0,00
Espaces construits artificialisés	64,25
Total	1 159,04



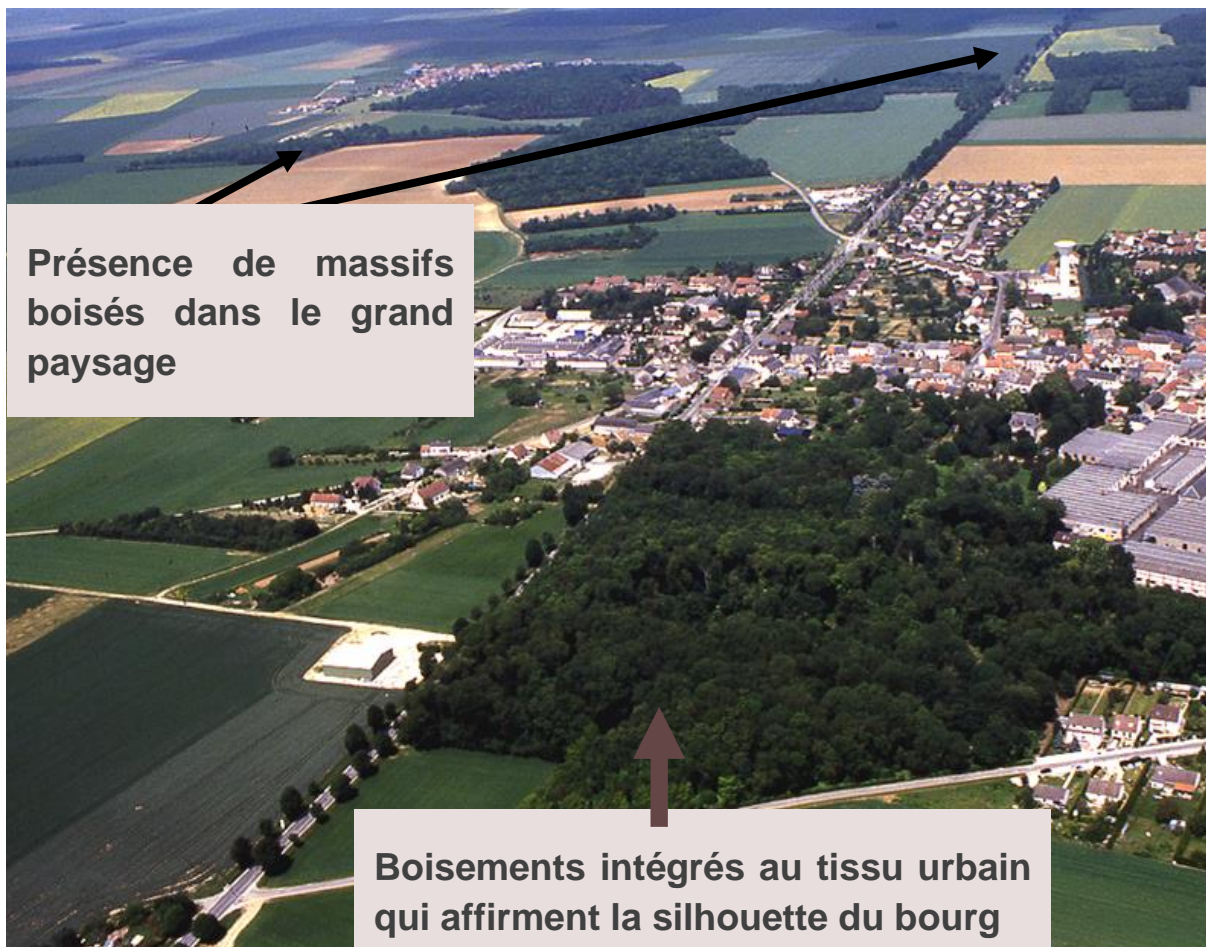
▪ Les massifs boisés participent à l'identité communale

L'élément végétal est présent au Nord de la commune, sous la forme de boisements naturels ou d'anciens vergers en friches qui recouvrent les coteaux de la vallée des Gargouilles et le versant Est d'un petit talweg sec.

Le grand paysage que l'on peut observer depuis Pussay, particulièrement depuis le Nord, est donc marqué par cette présence boisée. Bien que les massifs ne soient pas très nombreux, leur présence visuelle est extrêmement importante ; à l'exception des zones urbaines, ils constituent des rares éléments de verticalité.

Le bourg et ses abords immédiats recèlent également deux entités boisées remarquables : le parc entourant le château et, au Sud du village, un espace boisé qui devait probablement faire partie du parc de l'usine Brinon. Ce dernier marque particulièrement la silhouette de la commune lorsqu'on l'observe depuis le Sud. Ses arbres dominent l'ensemble des constructions, ils marquent visuellement l'espace occupé par la commune.

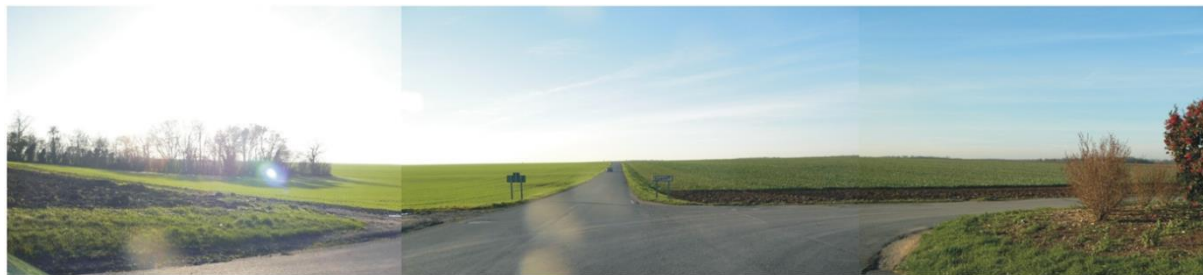




▪ Les espaces agricoles

Ils occupent la majorité du territoire communal et rappellent ainsi l'importance de cette activité. L'agriculture intensive marque profondément le territoire de Pussay comme l'ensemble des paysages beaucerons. Elle ne laisse que peu de place aux autres occupations du sol : les zones urbaines sont ramassées et il ne subsiste que peu de massifs boisés.

L'espace agricole est composé de grandes parcelles qui laissent paraître un paysage ouvert. L'importance de l'agriculture ainsi que le faible relief du plateau de la Beauce permet au regard de se porter particulièrement loin, à plusieurs kilomètres s'il ne butte pas sur quelque massif boisé ou zone urbaine.



▪ Autres éléments

Dans l'immensité du grand paysage ouvert de la Beauce, tous les éléments verticaux marquent profondément le paysage. Certains éléments se remarquent particulièrement alors qu'ils restent plus discrets dans d'autres paysages.

Ainsi, le château d'eau est un élément extrêmement récurrent dans le paysage pusséyen. Il domine la silhouette de la commune lorsqu'on l'observe de loin et il apparaît à chaque détour lorsque l'on déambule dans le bourg. Il a donc un rôle de point d'appel visuel.



De la même manière, les lignes électriques aériennes ont un impact important sur le paysage autour de Pussay. Ces infrastructures dévalorisent le patrimoine bâti et polluent la perception visuelle de l'espace naturel. Ces pylônes se retrouvent tout autour du bourg.



▪ Les entrées de ville

Le paysage urbain de Pussay se perçoit de façon différente selon les accès que l'on emprunte :

- L'arrivée par l'Est, via la RD 18, est marquée par quelques franges isolées qui nuisent à l'unité de la zone urbaine en créant une impression de mitage. Une fois ces zones passées, l'entrée se caractérise par une frange urbaine très nette, en partie délimitée par une haie. On entre alors directement dans le bourg. Seules quelques constructions, au Nord, perturbent un front urbain totalement uni. La présence sur la gauche de deux pylônes électriques imposants nuit cependant quelque peu à cette bonne entrée de ville.
- L'arrivée par le Sud, via la RD 838, est marquée par une légère butte qui empêche de voir la totalité de la silhouette de Pussay. Le parc, à gauche de la voie annonce le début de la zone urbaine. Les rangées d'arbres de part et d'autre de la route donne une grande qualité paysagère à cette entrée. Une fois la butte passée, quelques constructions diffuses apparaissent. L'entrée de ville à proprement parlé est notifiée par un panneau portant le nom de la commune.
- L'arrivée par l'Ouest, via la RD 18, offre à la vue une frange urbaine assez nette. Le premier élément qui s'offre à la vue est un bâtiment d'activité en tôle ondulée et aux couleurs voyantes qui dénature la qualité de l'entrée.



- L'arrivée par le Nord, via la RD 838 est également marquée par deux rangées d'arbres qui lui donnent un aspect bucolique. Sur la droite, les constructions dédiées à l'activité agricole qui ne sont pas bordées de haies laissent apercevoir des engins agricoles qui nuisent un peu à la qualité de cet espace.

ENTRÉES DE BOURG



Entrée Est: RD 18 Route de Monnerville



Entrée Sud: RD 838 Route de Dourdan



Entrée Ouest: RD 18 Route de Monnerville



Entrée Nord: RD 838 Route de Dourdan

2.2.4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

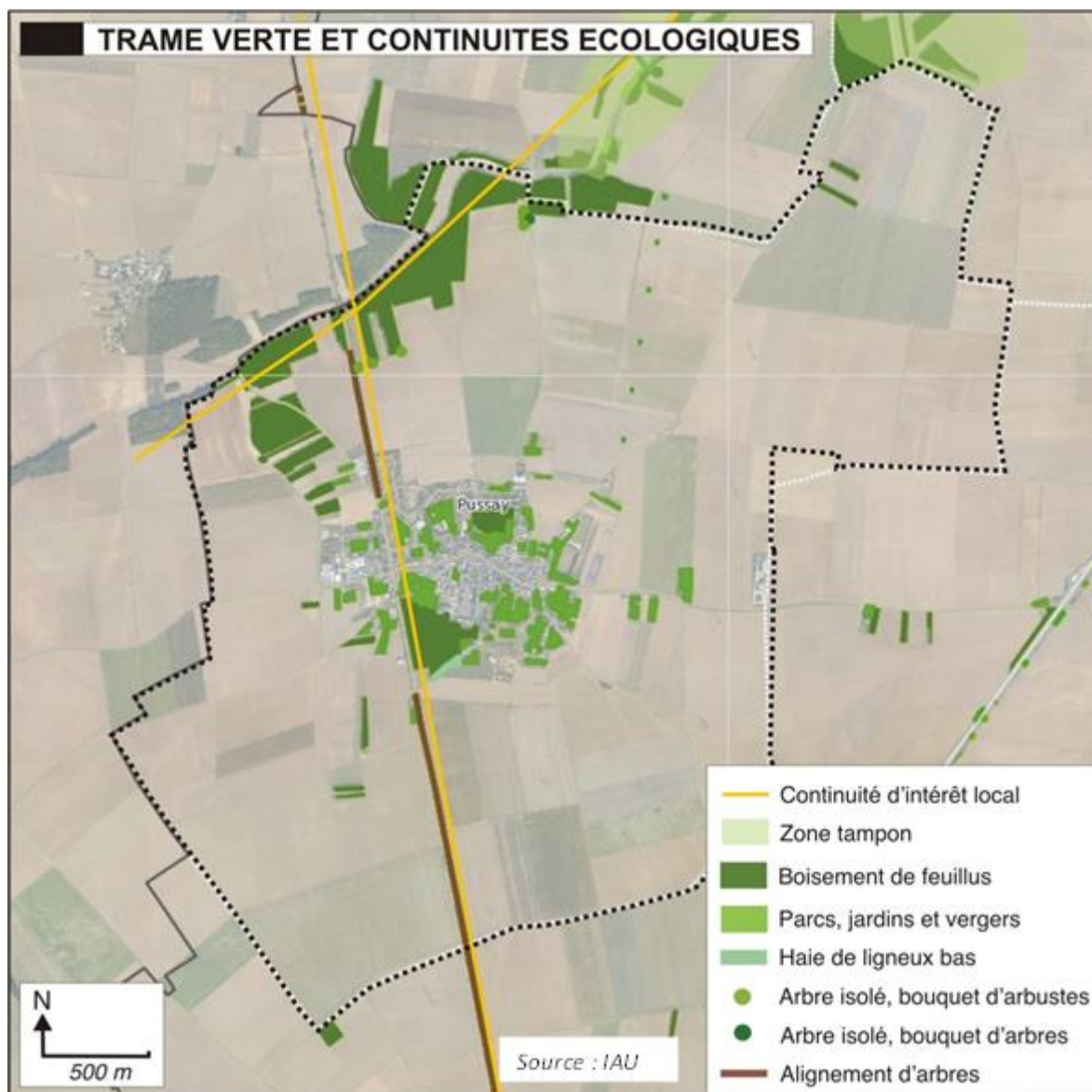
La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie.

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité s'articulant avec l'ensemble des autres outils (réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000 etc.), essentiellement fondés sur la connaissance et la protection d'espèces et d'espaces remarquables. La Trame Verte et Bleue permet de prendre en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire, en s'appuyant sur la biodiversité ordinaire. Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) constitue le volet régional de la trame verte et bleue.

La TVB est constituée d'une composante bleue, se rapportant aux milieux aquatiques et humides, et d'une composante verte, se rapportant aux milieux terrestres, définies par le Code de l'Environnement.

La Trame Verte et Bleue est un ensemble de continuités écologiques, composées de réservoirs de biodiversité, de corridors écologiques et de cours d'eau et canaux, ceux-ci pouvant jouer le rôle de réservoirs de biodiversité et/ou de corridors.

Dans le cas présent, la commune de Pussay n'est concernée que par la trame verte. En effet, aucun cours d'eau, mare ou zone humide n'est recensé sur le territoire communal.



■ La trame verte

Elle se compose de différents éléments :

- les coteaux de la Vallée sèche des Gargouilles et l'espace situé entre la vallée et le bourg, à l'Ouest de la RD 838 (petit talweg sec), occupés par les seuls massifs boisés, hors zone urbaine, du ban communal, composés essentiellement de feuillus ;
- en zone urbaine, on rencontre principalement deux types d'espaces naturels : d'une part les jardins et vergers d'agrément et d'autre part les parcs boisés. Une haie de ligneux bas est également recensée au Sud du tissu urbanisé en continuité de l'espace boisé ;
- la présence d'une double rangée d'arbres le long de la RD 838 et l'existence d'arbres isolés dans le prolongement des massifs forestiers au Nord ;
- les boisements épars sur le plateau agricole.



▪ Les continuités écologiques

- à l'échelle du territoire communal

Sur la carte des continuités écologiques produite par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France on distingue des continuités écologiques d'intérêt local.

L'une d'elles s'inscrit à l'Est du tracé de la RD 838 avec une trajectoire qui passe par le massif boisé au sein du tissu urbain pour rejoindre les espaces boisés au Nord.

Une deuxième continuité écologique est identifiée et croise la première. Elle s'inscrit au sein des massifs boisés en limite Nord-Ouest et se prolonge vers la zone tampon.

- à l'échelle du tissu urbanisé

On observe de grands parcs boisés et des ensembles de jardins cultivés et vergers de taille diverse. Si ces espaces sont souvent séparés par de l'urbanisation, ils constituent une continuité – pas japonais – pour de nombreuses espèces (insectes, oiseaux, petits mammifères) et irriguent ainsi le tissu bâti.

L'ensemble de ces continuités sont des éléments significatifs de la biodiversité locale.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté le 21 octobre 2013. Il a pour objectif la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le SRCE d'Ile-de-France comporte une cartographie établie à l'échelle du 1/100 000ème, qui restitue les composantes et les objectifs de la trame verte et bleue à l'échelle régionale.

Les extraits ci-dessous sont centrés sur la commune de Pussay.



Carte des composantes

La carte des composantes identifie au sein du massif boisé au Nord-Est de la commune un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée et un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite de la sous-trame herbacée.



Carte des objectifs

La carte des objectifs identifie le corridor des milieux calcaires comme principal corridor à restaurer.



2.3 L'ANALYSE URBAINE

2.3.1. HISTOIRE DE PUSSAY

C'est sous la forme de silex taillés, bifaces, utilisés sous la période du « néolithique » (entre – 4 000 et – 2 500 ans avant notre ère) que l'on trouve, aux abords du village, les premiers témoins de la vie.

Beaucoup plus tard, une villa ou grande ferme gallo-romaine appartient à un propriétaire probablement surnommé PUSSIUS, dont le domaine (acum) s'étend sur un large territoire agricole.

La villa est ensuite abandonnée puis remplacée par un premier village situé le long d'un chemin antique qui rejoint Lutèce à Blois et dont les traces subsistent encore, de place en place, sous le nom de « Chemin d'Étampes à Blois » ou de « Chemin de Blois » ou encore de « Chemin d'Étampes ».

En 995, lorsqu'Hugues CAPET est élu par ses pairs pour être roi des Francs, le village de Pussay fait alors partie du domaine royal et le reste jusqu'à la Révolution.

C'est au XIIe siècle que l'on construit la première église d'architecture romane, vouée à Saint Rémy et à Saint Vincent, en plein centre du village médiéval où s'installent les premiers seigneurs de Pussay, la famille de LANGUEDOUE. Leur château-fort est une forteresse à quatre tours rondes, dont il reste aujourd'hui encore une moitié, sise au beau milieu du bourg médiéval beauceron.

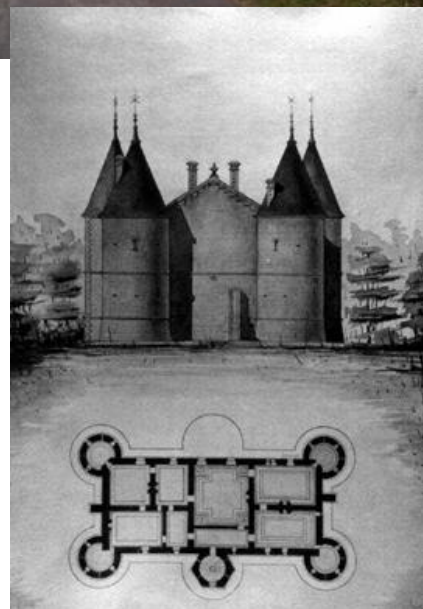
En 1456, sous Charles VII, puis en 1546, sous François Ier, les habitants de Pussay sont autorisés à fortifier le bourg : on retrouve les traces de ces fortifications dans les longs murs de pierres des rues du Nord et du Midi (cette dernière portant maintenant le nom de Charles Michels).

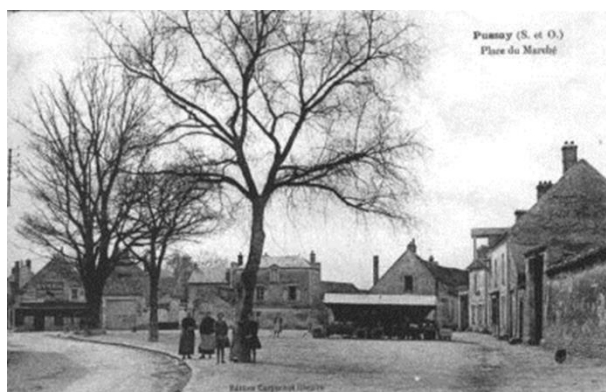
Dans l'église paroissiale se trouvent les épitaphes de deux seigneurs de LANGUEDOUE (1595 et 1710). Leurs descendants délaissent Pussay et délèguent leur pouvoir et leurs biens à des fermiers receveurs, tel Louis BERTRAND qui se lance, à partir de 1730, dans la fabrication quasi-industrielle de chaussons et de bas de laine. À côté de la Mairie, on trouve encore la première manufacture créée en 1766 par un parent de Louis BERTRAND, Pierre-Paul DUJONCQUOY qui est aussi le premier Maire de Pussay dès 1793.

C'est un descendant de ce DUJONCQUOY qui crée l'Usine BRINON qui devient, au début du 20e siècle, l'industrie principale du village, employant plus de 500 ouvriers. En fermant ses portes en 1953, cette usine est remplacée par la Librairie de l'Armée de terre, dont une partie devient, en 2014, la Résidence André BROSSIN du nom d'un des Maires de la ville, premiers logements aidés.

Les trois premières éoliennes d'Ile-de-France ont été implantées à Pussay.

La commune possède une exploitation maraîchère biologique, appelée « La Ferme...ça pousse ».





La commune compte aujourd'hui un peu plus de 2 000 habitants, heureux de vivre dans un village typiquement beauceron, écologique, agréable à vivre et ouvert à la modernité.

L'histoire de ce village a été étudiée par des érudits comme Charles Forteau, Michel Billard, et, en dernier lieu, par Anne-Marie Firon.

Trois livres traitent de l'histoire de Pussay :

- Pussay par Anne-Marie FIRON - Editions Amatteis
- Pussay, de la Belle époque à nos jours, tome 2 par FIRON Anne-Marie - Lys Editions Amatteis
- Je suis né à Pussay, le 30 avril 1905 par André BROSSIN (maire de Pussay de 1945 à 1959), 2012

Un site internet établit une bibliographie très complète des livres en lien avec l'histoire de Pussay :

<http://www.corpusetampois.com/cbe-pussay.html>



2.3.2 ANALYSE DU BATI

▪ Le tissu urbain

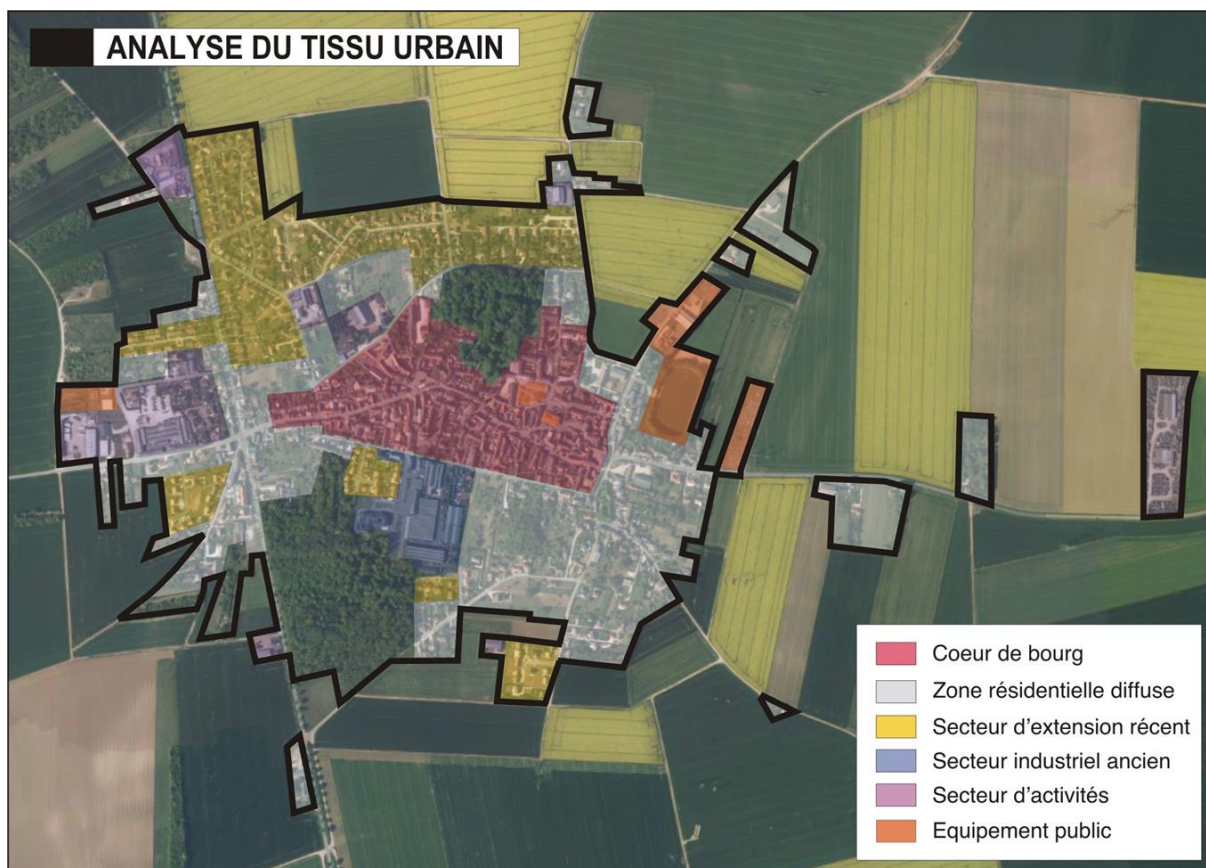
À l'exception de quelques groupes de constructions isolées à l'Est du ban communal, le long de la RD 18, le tissu urbain de Pussay est très concentré. Le bâti est regroupé au centre du territoire communal où se mêlent anciens bâtiments industriels et grandes fermes agricoles.

Le bourg s'est développé à partir de son centre, le long de la rue Etienne Laurent (RD 18), support principal de l'urbanisation sur lequel viennent se greffer des voies secondaires. La RD 838 ou route de Dourdan a également structuré l'urbanisation dans une phase plus récente.

Les extensions résidentielles sont très largement concentrées au Nord de la commune. Il est possible de distinguer plusieurs phases (au moins 3) d'extension. L'intégration de ces extensions dans le tissu traditionnel ancien est plutôt bonne.

La partie Ouest de la commune, séparée par la RD 838 est essentiellement consacrée aux activités économiques bien que de plus en plus de constructions résidentielles sont en train de changer cette caractéristique.

La plupart des équipements, notamment la Mairie, les écoles, les salles communales et la Poste, est localisée au cœur du bourg, dans le centre ancien. Les équipements plus consommateurs d'espaces, tels le cimetière ou les équipements sportifs se trouvent sur la partie Est du bourg.





▪ Le bâti patrimonial

Le bâti traditionnel se compose essentiellement d'anciennes fermes ainsi que de petits immeubles d'un étage (R+1). Ces constructions qui forment un ensemble relativement homogène sont souvent implantées à l'alignement soit façade sur rue soit pignon sur rue.

Pussay se caractérise par un grand nombre d'impasses qui sont nées de la construction de bâtiments (souvent des fermes) dans la profondeur de l'îlot. Ces petites impasses qui ont traditionnellement moins de 30 mètres de longueur, confèrent au cœur de bourg un charme discret.

La plupart des constructions anciennes sont en moellon calcaire blanc. Les toitures sont généralement en tuile petit moule soit brun foncé soit plus clair, parfois même flammé.

Les toits occupent environ un tiers de la hauteur totale de la construction, ils sont à deux versants, sans lucarne et d'une pente approchant les 45°.

Les fermes sont généralement composées de plusieurs bâtiments structurés autour d'une cour et accessibles par un porche surmonté d'un imposant linteau. L'ensemble est généralement visible depuis l'espace public.

Alors que l'activité manufacturière se développait, de vastes maisons bourgeoises sont apparues dans le bourg entre la fin du XIXe et le début du XXe siècle. Malgré leur taille (R+1+C), ces demeures sont assez discrètes dans le paysage parce qu'elles sont implantées avec un grand recul par rapport aux voies et souvent dissimulées par des arbres et de grands portails.

Alors que certaines constructions ont été rénovées en respect des matériaux traditionnels, d'autres réhabilitations ont privilégié des matériaux moins nobles (comme la tuile mécanique pour les toits et le béton pour les murs extérieurs), les enduits de jointure ont presque totalement recouvert les pierres calcaires et les couleurs se sont faites plus vives.

Différents bâtiments comportent des lucarnes engagées ou fenières de belle facture.

Les murs en pierre sont constitutifs de l'identité patrimoniale de Pussay. La conservation des grands murs de pierres apparentes est garantie par la tradition historique du village et de ses habitants. Les pierres utilisées par les ancêtres proviennent des murailles qui entouraient le village. La première autorisation royale pour entourer Pussay d'une muraille de protection date de 1466. La seconde autorisation date de 1546. Lorsqu'il s'est agi de supprimer les restes de ces murailles, au XV^e et XVI^e siècles, les riverains ont utilisé les pierres qui se trouvaient là pour ériger les murs de clôture que l'on admire aujourd'hui, principalement côté Rue du Nord comme côté Rue Charles Michels (jadis Rue du Midi), ces deux rues constituant les limites anciennes du village.



LE BÂTI PATRIMONIAL

Les fermes anciennes



Les maisons traditionnelles



Les maisons bourgeoises



▪ Le bâti récent

On le retrouve surtout au Nord de la commune, dans les secteurs d'extensions. On distingue deux types de bâti résidentiel récent ; celui des années 1950-1980 et celui qui est postérieur à 1990. Le plus souvent, ces habitations sont regroupées en opérations d'ensemble, ce qui favorise la cohérence de l'espace public mais peut avoir une certaine tendance à l'uniformisation des constructions.

Le premier se caractérise par une grande diversité, surtout au niveau des formes. Les constructions sont en recul, avec généralement un jardin entre la voie et la façade.

Les toits ont des formes très variées, souvent beaucoup moins pentus que ceux du bâti traditionnel, avec des tuiles mécaniques ou des tuiles en losange imitation ardoise et parfois des lucarnes. Leurs enduits de façade sont clairs et l'on remarque souvent une utilisation du plastique pour les encadrements de fenêtres ou les portails.

Les constructions plus récentes sont plus en harmonie avec les formes traditionnelles notamment au niveau des toits, bien que le rapport largeur/longueur soit bien plus petit que celui des anciens bâtiments.

Ces résidences utilisent des matériaux très comparables à ceux qu'utilisent les précédentes. Les enduits de façades sont très clairs, oscillant entre le blanc et le rose. On remarque que l'utilisation du plastique est plus rare que précédemment alors que l'usage du bois est plus courant.

Un immeuble récent à l'entrée Sud du bourg dénote particulièrement par l'utilisation d'enduits clairs ainsi que par le rythme des ouvertures en façade. La répétition des lucarnes ainsi que la présence d'un mur nu accentuent sa présence visuelle.



CONSTRUCTIONS MODERNES

Les constructions des années 1960-1980



Les constructions des années 1990-2000



COMPARAISON DES FORMES URBAINES TRADITIONNELLES ET RÉCENTES

Alignement et organisation urbaine



Formes, hauteurs et couleurs



Matériaux des murs et des toitures



▪ Les bâtiments d'activités

Les grands bâtiments à vocation agricole ou industrielle ont une présence relativement discrète dans le paysage urbain de la commune. Pourtant, l'utilisation excessive des bardages métalliques aux couleurs vives ne permet pas que ces



constructions sans intérêt architectural se fondent dans le paysage. Parfois, la présence d'une enseigne commerciale et/ou publicitaire renforce leur impact visuel.

Essentiellement situés en centre-ville dans la rue Etienne Laurent, les magasins ont une emprise plutôt discrète sur le tissu urbain.

▪ Éléments de qualité de vie

A l'image de la Place du Souvenir, les aménagements publics très soignés renforcent la qualité paysagère du bourg. De nombreux espaces verts aèrent le tissu urbain.

Deux grands parcs urbains, dont un privé, agrémentent le paysage urbain et leurs arbres anciens de grandes tailles marquent profondément la silhouette du bourg.

Plus encore que ces parcs dont une partie est fermée au public, les jardins ouvriers qui ont su être conservés, rappellent le passé industriel du bourg tout en laissant des espaces verts au cœur des zones résidentielles. Ils sont généralement formés d'une bande de terre longue et étroite, parfois délimitée par des arbres fruitiers. Ces espaces de végétation participent pour beaucoup à la grande qualité de vie que Pussay offre à ses habitants.

ACTIVITÉS

Les activités agricoles



Les services et commerces



Industrie et zone d'activités en mutation





EQUIPEMENTS ET AMENAGEMENTS PUBLICS



La Mairie



L'Eglise St Rémy-St Vincent



L'école



La caserne de pompiers



Jardin d'enfants



Le parc municipal



La place du Souvenir



La place du Carrouge

▪ L'héritage industriel

Le glorieux passé industriel de la commune a laissé des marques sur l'ensemble du territoire communal et surtout dans la partie Sud du bourg. Cette identité industrielle marque considérablement le paysage urbain

Les bâtiments industriels de la fin du XIXe - début du XXe siècle sont les empreintes les plus visibles de ce passé. Les manufactures de la laine sont encore repérables grâce aux toits en dents-de-scie si caractéristiques de cette époque ainsi que par la cheminée en briques de l'ancienne usine Brinon devenue par la suite Librairie de l'Armée de terre.

À proximité de ces constructions, il subsiste encore des habitations ouvrières datant certainement du début du XXe siècle. Un peu partout dans la commune, les jardins ouvriers évoqués ci-dessus complètent le tableau d'une commune au passé industriel.



L'EMPREINTE DE L'HÉRITAGE INDUSTRIEL

Bâtiments industriels



Logements ouvriers et jardins ouvriers





2.3.3 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Depuis 2007, la consommation d'espaces en extension a concerné 2,66 ha dont :

- 1,63 ha à vocation habitat pour le secteur « Guinette » au Sud-Ouest de la commune ;
- 0,85 ha à vocation habitat pour le secteur Garenne au Sud-Est de la commune ;
- 0,18 ha à vocation agricole et d'habitat au Nord-Ouest de la commune.

L'enveloppe urbaine de la commune a ainsi augmenté de 3,1% en 10 ans passant de 85,54 ha en 2007 à 88,2 ha en 2018.

L'urbanisation s'est développée de manière très structurée, en continuité du bâti existant et très peu consommatrice d'espaces naturels et agricoles, une partie importante des opérations ayant été réalisées en densification.



Entre 2007 et 2017, la consommation d'espaces naturels sur le territoire de Pussay a été **d'environ 2,66 hectares, soit 0,26 hectare par an.**

Pour la période 2020-2030, la consommation d'espaces naturels envisagée dans le cadre du PLU est **d'environ 1,28 hectares, soit 0,13 hectare par an.** L'essentiel des logements programmés à l'horizon 2030 sont envisagés sur des secteurs de densification urbaine.

Avec le projet de PLU de la commune, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont atteints et justifiés en considération des capacités d'urbanisation ouvertes par le SDRIF.



2.4. LES ELEMENTS PATRIMONIAUX

(Source : Base de données Mérimée)

L'inventaire général du patrimoine culturel recense un élément de patrimoine mobilier sur la commune de Pussay, classé monument historique par arrêté du 05/12/1908 : La dalle funéraire de François de Languedoc et de Louise de Rivaulde, sa femme.

	Monuments historiques
technique	sculpture
désignation	dalle funéraire de François de Languedoc et de Louise de Rivaulde, sa femme
localisation	Ile-de-France ; Essonne ; Pussay
édifice	église
dénomination	dalle funéraire
matériaux	pierre : gravé
description	Dalle funéraire à effigies gravées.
dimensions	h = 210 ; la = 142
inscription	inscription ; armoiries
précision inscription	Armoiries : d'argent à deux fasces de gueules accompagnées de huit coquilles de même, trois, deux et trois, armoiries de Languedoc. Armoiries : écartelé d'or et de sable, armoiries des Rivaulde.
siècle	limite 16e siècle 17e siècle
historique	François de Languedoc, gouverneur d'Ausonne, est mort en 1596. Louise de Rivaulde, sa femme, est morte en 1610. Dalle anciennement datée uniquement de la fin du 16e siècle.
protection MH	1908/12/05 : classé au titre objet
propriété	propriété de la commune
type d'étude	liste objets classés MH
copyright	© Monuments historiques, 1994
date versement	1994/02/02
référence	PM91000346



2.5. ENVIRONNEMENT ET GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

2.5.1. GESTION DE L'EAU

▪ Le réseau d'eau potable

L'alimentation en eau est gérée par la société VEOLIA, par un contrat d'affermage. L'unité de production d'eau potable représente une capacité totale de 1080 m³ par jour. La construction d'un château d'eau en complément, constitue un réservoir de 500 m³. Le réseau de canalisations de distribution représente une longueur de 15 km, on dénombre 782 branchements.

▪ Le réseau d'assainissement

La commune de Pussay est assainie par un système de collecte de type séparatif composé d'un réseau eaux usées et d'un réseau eaux pluviales très partiel.

Le réseau eaux usées comporte deux stations de refoulement. Il est relié à la station d'épuration communale d'assainissement située à l'Ouest du Bourg. Cette station a une capacité actuelle suffisante (3000 équivalent-habitant) et fonctionne bien. Les charges entrantes en 2017 étaient de 1 943 équivalent-habitant, laissant donc une certaine marge à la commune.

Concernant les eaux pluviales, on ne peut pas parler de véritable réseau structuré. La commune est caractérisée par l'absence de réseau hydrographique et par un sol très favorable à l'infiltration. Ainsi, de nombreux habitants infiltrent leurs eaux pluviales sur leur parcelle, sur le sol ou dans le sous-sol par des puisards. La commune possède également plusieurs puisards.

En 2006, la commune a décidé la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement afin de délimiter les zones d'assainissement collectif et non collectif ainsi que les zones affectées par les écoulements en temps de pluie.

2.5.2. GESTION DES DECHETS

La commune fait partie du SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour la Revalorisation et l'Élimination des Déchets et Ordures Ménagères) et est rattachée au SEDRE (Syndicat d'Élimination des Déchets de la Région d'Étampes).

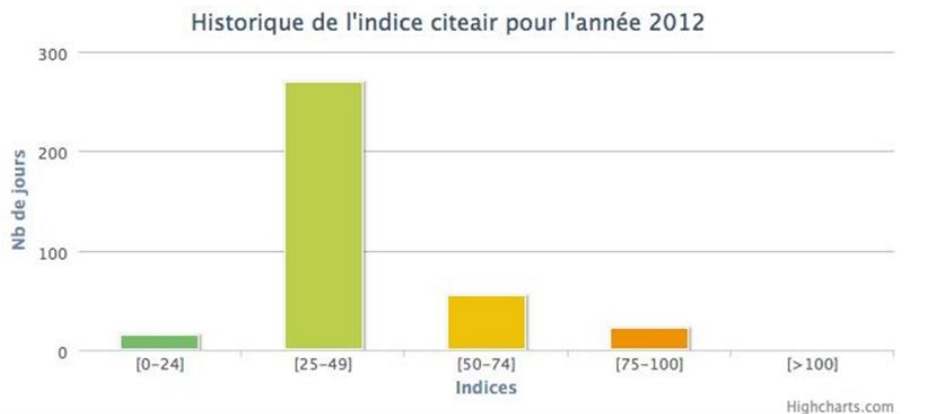
Le SEDRE a reçu de l'ensemble ses communes adhérentes le transfert de la double compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés. Il exploite la compétence collecte et a transféré au SIREDOM la compétence traitement ainsi que la collecte du verre en apport volontaire et l'exploitation des déchèteries.

Pussay est desservie par deux services hebdomadaires pour les déchets ménagers, 2 fois par an pour le ramassage des objets encombrants et une fois par mois pour les produits toxiques.



2.5.3. L’AIR : CONTEXTE ET QUALITE

La station de mesure la plus proche de Pussay est située au Bois Herpin, au lieu-dit Le Saut du Loup. En 2012, l’air de la commune est globalement bon (79 % des jours soit 285 jours). Cependant, 22 jours (6 %) ont connu un indice citeair élevé. C’est un indice européen qui se décompose en deux : Un indice caractérisant l’air ambiant est calculé à partir des mesures des stations de fond de la ville. Et un indice sur la qualité de l’air près du trafic s’appuie sur les mesures des stations trafic. Ces indices sont calculés toutes varient de 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



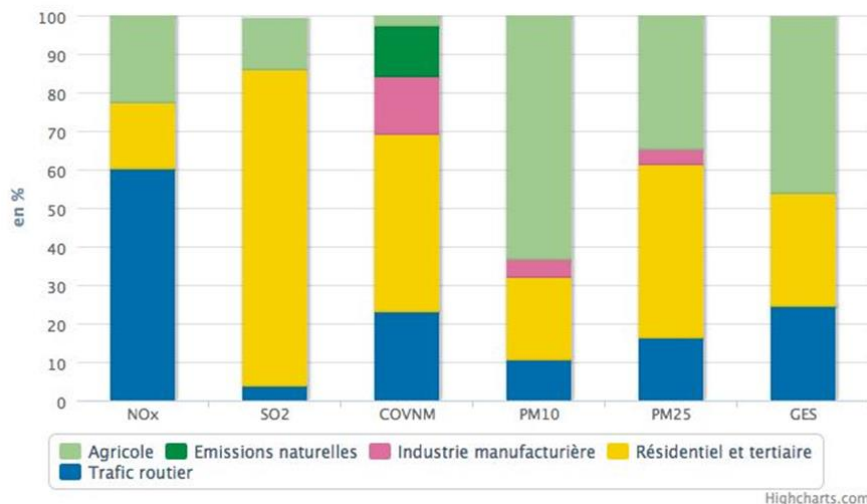
Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	15	4.16
[25-49]	270	74.79
[50-74]	54	14.96
[75-100]	22	6.09
[>100]	0	0

Les pollutions sont principalement générées par le résidentiel et le tertiaire, responsables de la majorité des émissions de soufre et de composés organiques volatils non méthaniques. L’agriculture constitue l’autre source importante de pollutions en tant qu’émetteur principal de particules en suspension et de gaz à effet de serre. Quant au trafic routier, il génère une part importante d’oxyde d’azote.



Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	17 t	2 t	14 t	10 t	4 t	9 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de Pussay.
(estimations faites en 2011 pour l'année 2008)

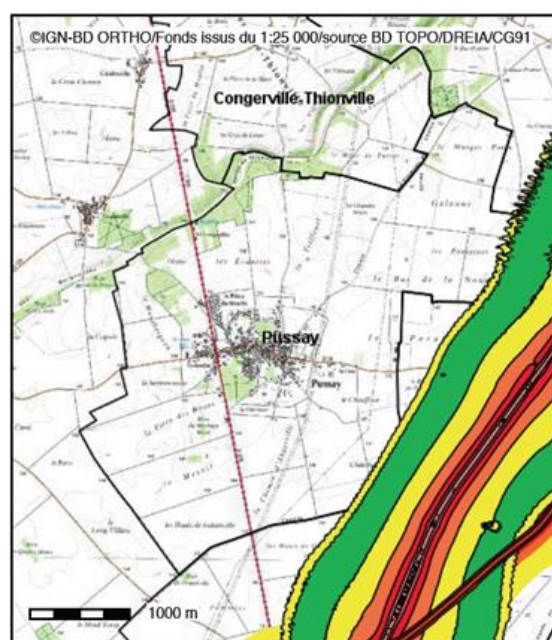


2.5.4. LES NUISANCES SONORES

Une faible partie du territoire communal à l'Est est concernée par les secteurs affectés par le bruit de la RN20 et de la voie ferrée.

L'arrêté préfectoral du 14 octobre 2010 porte approbation des cartes stratégiques de bruit relatives aux grandes infrastructures routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules), ferroviaires (dont le trafic annuel est supérieur à 60000 passages de train) sur le département de l'Essonne.

Pussay est aussi concernée par les cartes de bruit de deuxième échéance correspondant aux infrastructures routières dont le trafic dépasse les 3 millions de véhicules par an. Elles ont été approuvées par arrêté préfectoral du 12 août 2014.

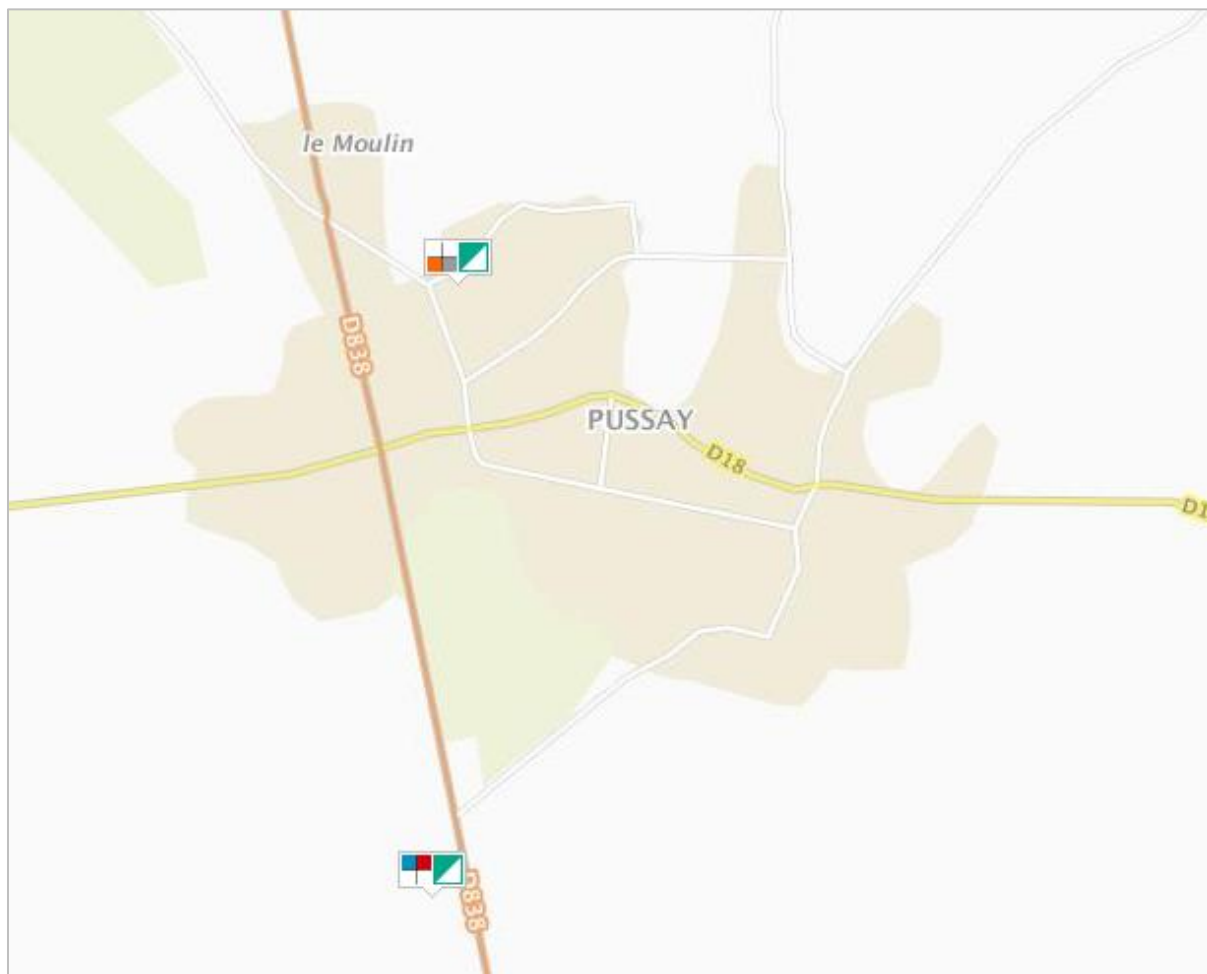


Carte stratégique du bruit en



2.5.5. LES ANTENNES RELAIS

Il existe deux antennes relais sur le territoire communal selon le site de l'ANFR.



N° identification : **461557**

Description du support : pylône arbre / 32m / ATC FRANCE

Adresse : **1, ROUTE DE DOURDAN**

Code Postal / Commune : **91740 PUSSAY**

Téléphonie



Autres



N° identification : **107468**

Description du support : Château d'eau - réservoir / 34m / Commune, communauté de commune

Adresse : **R DE GRANVILLE**

Code Postal / Commune : **91740 PUSSAY**

Téléphonie



Autres





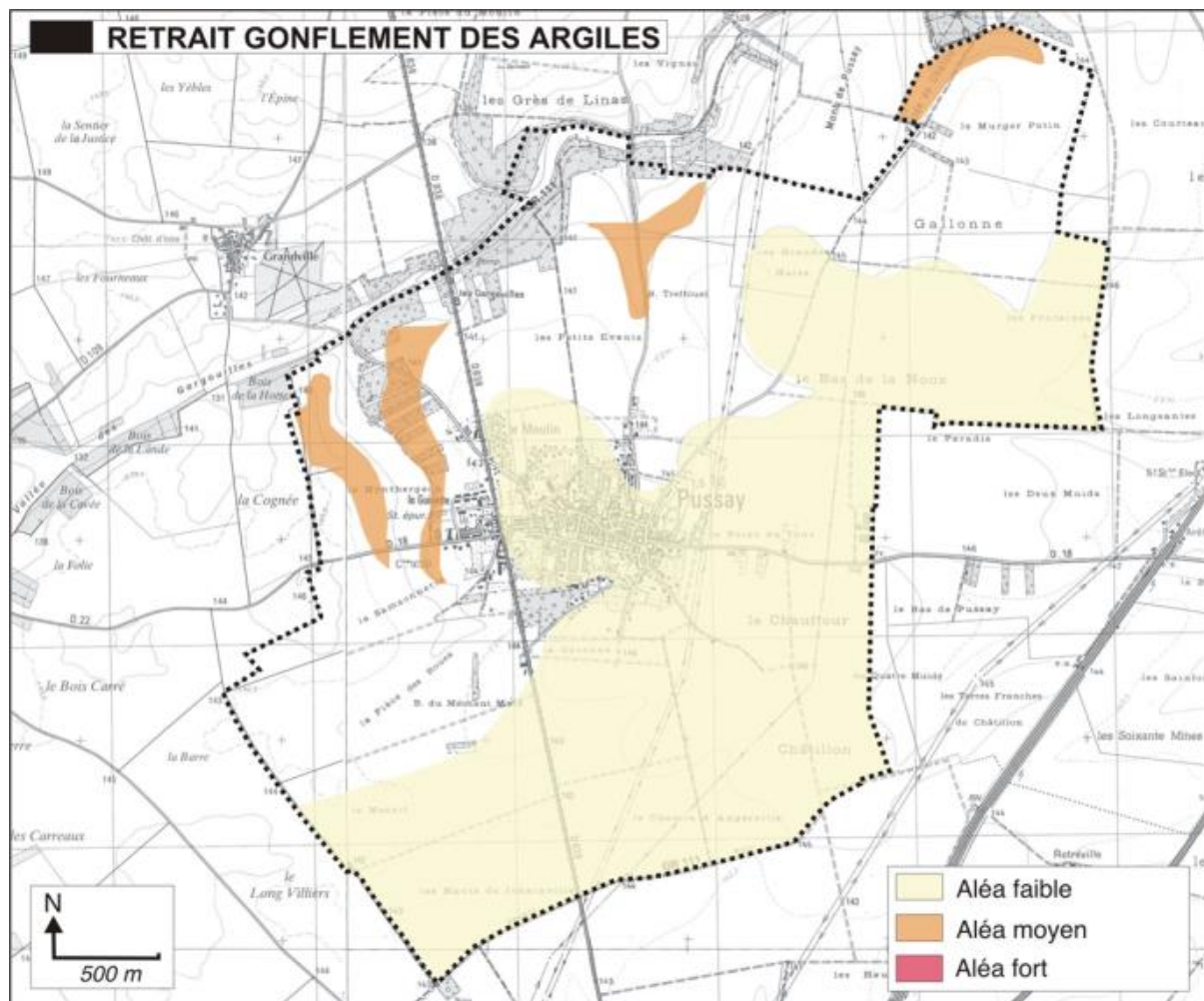
2.5.6. LES RISQUES NATURELS

▪ Risque de retrait et gonflement des argiles

Selon sa teneur en eau, la consistance d'un matériau argileux se modifie. Il est dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Cette modification de consistance s'accompagne de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

Lors des périodes sèches, l'évaporation de l'eau contenue dans le sol entraîne un retrait des argiles et un tassement différencié du sol pouvant provoquer d'importants dégâts tels que des fissures dans les constructions, la rupture de canalisations, la distorsion des ouvertures.

La partie Est de la commune jusqu'au bourg, est concernée par une zone d'aléa faible. On relève également des zones plus réduites d'aléa moyen le long de la limite communale Nord.



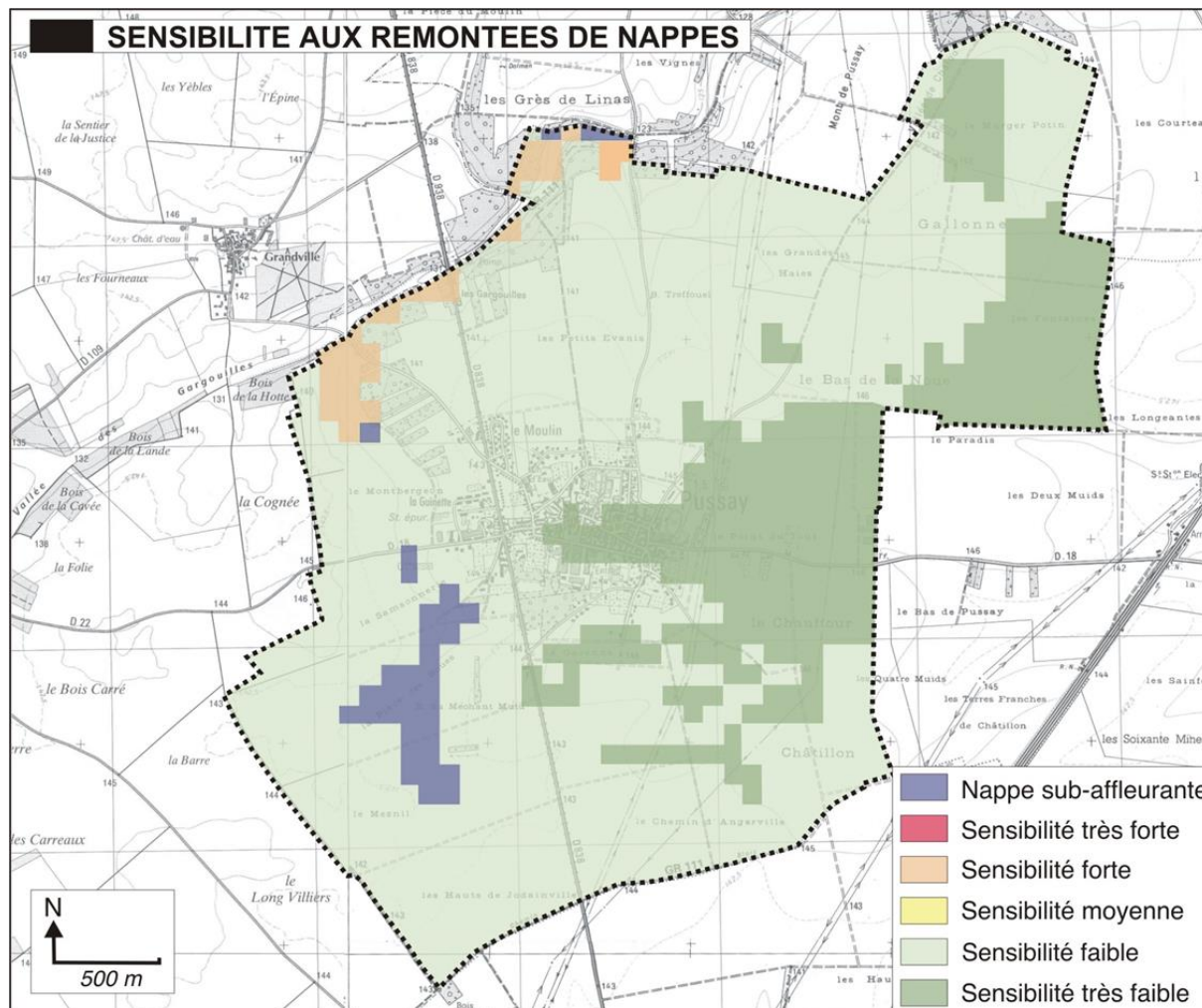
▪ Risque d'inondation par remontées de nappes



Dans les formations géologiques sédimentaires, l'eau s'écoule dans les roches poreuses (sables, grès, craies, certains calcaires...). Si aucune couche imperméable ne recouvre ces formations, l'eau forme une nappe libre dont le niveau peut fluctuer.

Le phénomène de remontées de nappes peut alors se produire lors d'épisodes pluvieux importants. Le sol se gorge d'eau et le niveau de la nappe atteint la surface du sol, créant des inondations. Celles-ci peuvent avoir des conséquences importantes sur les constructions et les aménagements (fissures de bâtiments, remontées des canalisations, pollutions...).

Le risque de sensibilité aux remontées de nappes est faible sur l'essentiel du territoire communal et très faible sur la partie Est. On note cependant une nappe phréatique sub-affleurante au Sud-Ouest du ban communal, sur des terres agricoles et une sensibilité forte en limite communale Nord-Ouest.



■ Risque de coulées de boue, mouvements et glissements de terrain

La commune a fait l'objet d'un arrêté de reconnaissance de catastrophe naturelle par inondations, coulées de boue et mouvements de terrain le 29 décembre 1999.

■ Risque sismique

Pussay est concernée par un niveau de sismicité 1, c'est-à-dire un niveau très faible : la secousse n'a pas été ressentie mais a été enregistrée par les instruments.



2.5.7. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET AUTRES RISQUES

(Source : BRGM - BASIAS)

■ Inventaire des anciens sites industriels et activités de services

La base de données « BASIAS » établie par le BRGM dresse l'inventaire des anciens sites industriels et activités de services. 8 sites sont répertoriés sur la commune de Pussay, dont 4 ne sont plus en activité.

Il s'agit de stations-service, d'entreprises du domaine de l'édition (imprimerie, librairie) et de sociétés de transports.

■ Les installations classées

On dénombre en 2018 trois installations classées sur la commune de Pussay :

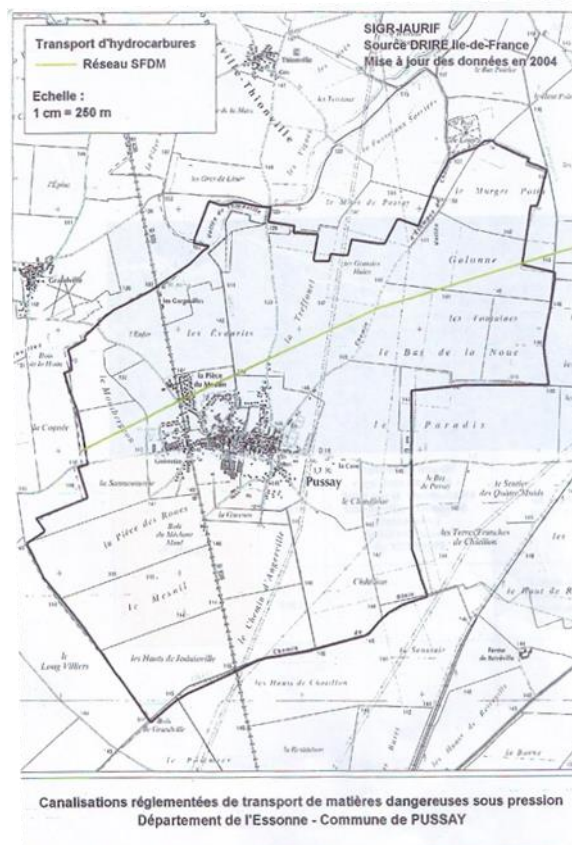
- CEVIN 2 : installation terrestre de production d'électricité
- JAPELL : stockage de liquides inflammables, dépôt de bois, papier, carton ou analogues, transformation du papier et carton, stockage de matières plastiques et caoutchouc, réfrigération ou compression, application, cuisson et séchage de vernis, peinture, colle...
- LICINA AVOULY : abattage d'animaux

■ Le transport de matières dangereuses

Le transport de matières dangereuses ne concerne pas que des produits hautement toxiques, explosifs ou polluants. Tous les produits dont nous avons régulièrement besoin, comme les carburants, le gaz ou les engrais, peuvent, en cas d'événement, présenter des risques pour la population ou l'environnement.

Le risque de transport de matières dangereuses, ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le territoire de la commune de Pussay est concerné par une canalisation sous pression de transport de matières dangereuses, réglementée par l'arrêté du 4 août 2006. Il s'agit de canalisations de transport d'hydrocarbures exploitées par la société SFMD.





2.5.8. LES POTENTIELS EN ENERGIE

La commune s'engage dans le développement de l'énergie éolienne. Elle a été la première commune d'Île-de-France à développer un parc éolien, sur le site des Gargouilles, au Sud-Ouest du territoire communal, en 2007.

Elle souhaite poursuivre ce développement de production d'électricité renouvelable.

Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie), arrêté le 14 décembre 2012, constitue le cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air. Le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

Pussay dispose d'un potentiel géothermique sur la majorité de son territoire. Celui-ci fait état d'une bonne conductivité sur l'ensemble de la commune.

Selon les données de l'ADEME et du BRGM, le potentiel géothermique « Très basse énergie » est fort sur la commune de Pussay. Il est mobilisable sur de très faibles profondeurs (moins de 50m) à des débits pouvant être supérieurs à 100m³/s pour les aquifères présents au niveau stratigraphique de l'Oligocène.



TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DES DISPOSITIONS APPLICABLES



3.1 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LES O.A.P

3.1.1 CONSTATS ET ENJEUX TERRITORIAUX SERVANT DE BASE AU P.A.D.D.



DEMOGRAPHIE

- Pussay comptait 2 165 habitants en 2015 (RGP INSEE).
- Une croissance soutenue depuis les années 1990, avec la commercialisation de lotissements (+2%/an sur la période 2010-2015).
- Une tendance au rajeunissement du fait de l'arrivée de familles avec enfants.
- Une arrivée massive de familles qui a pour effet **d'inverser la tendance** en terme de diminution de la **taille moyenne des ménages**.
- **Les employés et les professions intermédiaires** représentent près d'1 actif sur 2.

- **Prévoir une évolution démographique maîtrisée et raisonnée**, assurant une croissance adaptée pour :
 - renouveler la population,
 - permettre un certain dynamisme démographique.
- **Anticiper les évolutions et tendances socio-démographiques.**

SOUTENIR UNE CROISSANCE MAITRISEE ET RAISONNEE DE LA POPULATION

MAINTENIR UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE (environ 1,4%/an).

HABITAT

- **Un rythme de construction constant depuis les années 90, de l'ordre d'une douzaine de logements par an.**
- **Un parc qui reste « monotypé ».** Malgré la construction de logements récents, en 2015, le parc de résidences principales reste composé de 75% de maisons individuelles, essentiellement de grande taille (70% des résidences principales sont composées de 4 pièces et plus) et occupées par des propriétaires (77% des occupants).

- Un besoin de construction de logements de l'ordre de 15 logements/an (pour parer aux besoins du point mort et permettre une croissance démographique raisonnée).
- Inscrire ce besoin dans le cadre d'une urbanisation endogène, s'appuyant sur le potentiel situé dans les contours urbains existants.
- Une volonté de diversification du parc de logements pour attirer de nouvelles populations (dé-cohabitants, jeunes couples avec ou sans enfants, CSP+, personnes âgées, etc.).

REALISER ENVIRON 150 A 160 NOUVEAUX LOGEMENTS, POUR REpondre AUX BESOINS ENDOGENES ET EXOGENES DE LA COMMUNE.

FAVORISER LA MIXITE et LES PARCOURS RESIDENTIELS COMMUNAUX PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ELARGIE EN TERME DE PRODUITS.



CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

ACTIVITES ET EMPLOIS

- **Un petit pôle d'emplois local.**
- De nombreux commerces de proximité (artisanat, métier de bouche, services...).
- Malgré cela, près de 4 **actifs sur 5 ayant un emploi** travaillent dans d'autres communes...
- Les espaces agricoles ont une haute valeur économique à Pussay.

- Maintenir et développer les emplois sur la commune.
- Poursuivre le développement et l'accueil d'activités et entreprises.
- Pérenniser et faciliter le maintien du tissu commercial existant, notamment dans le centre ville.

- **AMELIORER LE TAUX D'EMPLOI LOCAL.**
- **ACCUEILLIR DE NOUVELLES ACTIVITES.**
- **MAINTENIR ET DIVERSIFIER L'ACTIVITE AGRICOLE.**

EQUIPEMENTS

La commune dispose d'un niveau d'équipements répondant globalement aux besoins locaux et adapté à sa strate démographique, avec des équipements scolaires, culturels et associatifs, sportifs.

- Conforter et adapter les services locaux de proximité pour les habitants.
- Poursuivre le développement d'une offre de qualité dans les domaines associatifs, culturel, sportifs et de loisirs.

- **ADAPTER EN PERMANENCE LES STRUCTURES DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS AUX BESOINS DES HABITANTS.**
- **AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCES AUX EQUIPEMENTS.**

MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE, PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET MILIEUX PROTEGES

Plus des 4/5èmes du territoire communal sont occupés par des espaces agricoles. Ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » de la commune.

Des espaces boisés résiduels sur le plateau, du fait de l'activité agricole de la commune.

Espaces boisés plus importants dans la vallée, protégés par une inscription aux E.N.S.

Quelques espaces verts importants dans la zone agglomérée.

Une topographie tabulaire, entaillée par la **vallée des Gargouilles** (orientée Nord-Sud).

- Pérenniser et valoriser les espaces agricoles fonctionnels et pérennes.
- Prendre en compte la notion d'intégration dans le « grand paysage ».
- Veiller et favoriser la bonne cohabitation des pratiques des agriculteurs et du fonctionnement urbain.
- Préserver les espaces boisés résiduels, qui participent à la trame verte communale et à la préservation de la biodiversité locale.
- Prendre en compte les enjeux de biodiversité et la richesse faunistique et floristique présente.

- **PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES, QUI FORGENT L'IDENTITE DU TERRITOIRE.**
- **PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES ET RURALES DU TERRITOIRE.**
- **PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES PROTEGES ET LES MILIEUX A SENSIBILITE ECOLOGIQUE IDENTIFIES.**



CONSTATS

BESOINS ET PERSPECTIVES

OBJECTIFS

QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE

À l'exception de quelques groupes de constructions isolées à l'Est du territoire communal, le long de la RD 18, le tissu urbain de Pussay est très concentré. Le bâti est regroupé au centre du territoire communal.

Les étapes du développement urbain de la commune ont généré des formes bâties caractéristiques d'une identité rurale.

Les extensions urbaines successives ont été essentiellement réalisées sous forme pavillonnaire.

La commune présente quelques caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées et un cadre paysager et rural, auquel les habitants sont attachés.

Des anciennes bâtisses, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune.

Patrimoine bâti et urbain de qualité

- Valoriser les qualités et l'organisation traditionnelles du cœur historique (séquences bâties, perspectives, formes bâties et patrimoine préservés...).
- Permettre une utilisation des terrains sous-occupés et libres dans les zones urbaines tout en préservant l'identité urbaine de Pussay.
- Affirmer les enjeux d'intégration paysagère et urbaine pour les futures opérations d'aménagement.

PRESERVER LES QUALITES D'ORGANISATION URBAINE.

RECHERCHER LA DIVERSITE DES FORMES URBAINES.

ASSURER UN RENOUVELLEMENT RESPECTUEUX DES FORMES URBAINES CARACTERISTIQUES DE PUSSAY.

PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI ET URBAIN DE QUALITE.

CIRCULATIONS ET DESSERTE

Une commune traversée par la **RD 838** (axe Nord-Sud) et par la RD 18 (axe Est-Ouest).
Nombreuses voies secondaires qui rayonnent à partir du centre ville.

Un réseau de circulations douces intéressant à conforter et compléter.

- Des trafics qui se renforcent sur les axes structurants de la commune, à maîtriser au gré des perspectives de développement et renouvellement urbain.
- Une politique de développement de circulations douces et du stationnement à poursuivre en vue de liaisons entre les différents pôles et équipements de la commune.

ENCOURAGER L'UTILISATION DE MODE DE DEPLACEMENT ALTERNATIF A LA VOITURE.

POURSUIVRE LA POLITIQUE COMMUNALE EN FAVEUR DES LIAISONS DOUCES (CYCLES ET PIETONS) ET DES DEPLACEMENTS PMR.



CONSTATS

CONSEIL D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

OBJECTIFS

ENVIRONNEMENT, CADRE DE VIE, RISQUES et ENJEUX DE SANTE PUBLIQUE

ASSAINISSEMENT : la commune est équipée en réseaux d'assainissement.

AIR : les principales sources de pollution sont liées aux infrastructures de transports. Les rejets polluants sont inférieurs aux seuils réglementaires.

BRUIT : hormis les nuisances sonores liées aux voies routières.

RISQUES NATURELS : à prendre en compte les risques liés à la structure des sols.

GESTION DES DECHETS : compétence communautaire.

POTENTIELS EN ENERGIE : Eolien, solaire et éventuellement géothermie sont les plus favorables dans le secteur.

- Pérenniser et entretenir le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.
- Renforcer les dispositifs pour l'alimentation en eau potable.
- Informer sur les risques divers existants sur la commune.
- Privilégier l'usage d'énergies renouvelables et les solutions limitant les consommations et rejets dans l'atmosphère.

Prévenir et gérer les risques urbains et naturels.

Informier sur l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures.

Poursuivre la prévention et l'information sur les risques liés à la structure des sols et aux inondations.

Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air.



3.1.2 LES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables est une pièce essentielle du dossier du Plan Local d'Urbanisme :

- Il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.
- Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.
- C'est également un cadre de référence dans le temps car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision du PLU.

Sa formalisation s'appuie :

- D'une part, sur les obligations de prise en compte des évolutions juridiques
- D'autres part, sur les enjeux et objectifs identifiés dans les pages précédentes. Il vise également à répondre et à prendre en compte les éléments territoriaux.

■ Les enjeux généraux liés au territoire de Pussay

1. Répondre aux besoins des populations et de diversification de l'habitat

- Un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1,4% /an. *Un objectif de production de l'ordre d'une quinzaine de logements /an pour répondre aux objectifs de développement communaux.*
- Une diversification résidentielle vers un panel des logements plus élargi, offrant des typologies, tailles et statut d'occupation plus variés. *Un rééquilibrage de la production de logements via des petites opérations intégrées au tissu urbain ou en continuité de celui-ci.*
- Un renforcement des possibilités de parcours résidentiel sur la commune.
- Des formes urbaines et typologies d'habitat plus diversifiées et plus économes d'espaces.

2. Préserver l'environnement de qualité et les milieux non urbanisés les plus sensibles ou remarquables

- Préserver les espaces naturels identifiés au SDRIF, par ailleurs protégés à plusieurs titres (ENS, EBC...). *Préservation et protection dans le PLU des zones naturelles identifiées.
Reconduction des EBC afin de favoriser leur entretien et leur gestion et la limitation des enfrichements préjudiciables à la sauvegarde des paysages ou cônes de vue intéressants.*
- Pérenniser et maintenir l'activité agricole *Préservation des espaces agricoles dans le PLU.*
- Valorisation de la trame verte et bleue présente sur le territoire *Les continuités identifiées par le SRCE :
Il s'agit de s'appuyer sur les trames naturelles identifiées par le SRCE et de mettre en place les*



- Faire connaître le patrimoine local et préserver l'identité de village

outils pour préserver, valoriser ou restaurer les continuités écologiques ou trames de boisements, le fond de vallée...

Les caractéristiques de Pussay et l'identité de villageoise chère aux habitants.

3. Développer les emplois et contribuer à l'offre locale de services de proximité

Renforcer le taux d'emploi de la commune.

Faciliter l'implantation d'activités économiques

Pérenniser le tissu commercial du centre ville

Permettre le développement des activités agricoles et para-agricoles sur le territoire communal

4. Réduire la consommation énergétique du territoire

Réduire les émissions de GES en agissant sur :

- les mobilités (développement des circulations douces et développement des dessertes en transports en commun).
- inciter à la rénovation thermique des bâtiments et valoriser le potentiel d'utilisation d'énergies renouvelables (formes urbaines plus durables ...).
- poursuivre le développement du haut débit.

Objectifs inscrits et dispositions réglementaires diverses en faveur de ces objectifs.

Promouvoir le développement des technologies numériques et haut débit en lien avec les opérateurs.

5. Prendre en compte les risques

Assurer une meilleure gestion de la ressource en Eau (qualités et volumes ou quantités dans les milieux naturels)

- **En limitant les débits de fuite dans les réseaux publics et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols y sont favorables.**

Adapter urbanisation et capacités des réseaux d'assainissement et d'eau potable

- **En incitant à la gestion sur place des eaux de pluies.**
- **L'urbanisation programmée et la densification sont subordonnées à l'obligation de réaliser les réseaux nécessaires pour les besoins futurs, en assainissement et surtout en eau potable.**

Maîtriser les volumes et organiser la gestion des déchets

Limitier les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports avec notamment :

- **En incitant au développement de systèmes d'apports volontaires.**



Informez sur les risques de mouvements de terrains ou sensibilités diverses

- *En prévoyant les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.*
- *En réalisant des aménagements spécifiques concernant le bruit le long des infrastructures bruyantes.*
- *En prenant en compte les phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions.*
- *A travers une politique de prévention, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain.*

■ Synthèse et grandes orientations définies dans le PADD

Objectif 1 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et bâties de Pussay

OBJECTIF 1.1 : EN AFFIRMANT SA VOCATION ET SON IDENTITE AGRICOLE

Orientations du P.A.D.D.

➔ Pérenniser les terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage et ainsi préserver le grand paysage (perspectives visuelles lointaines) ;

La commune appartient à l'entité agricole de la Beauce qui, grâce à ses limons et son faible relief, présente une très grande richesse agricole. Les terres agricoles constituent une forte composante du paysage de Pussay, représentant 87 % du territoire communal.

Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable, enrichissant l'image du village.

Notons que les terres agricoles, qui, entre autres, stockent le carbone, retiennent l'eau, reçoivent la biodiversité, fournissent de l'alimentation humaine et produisent des biomasses pour l'énergie, jouent un rôle fondamental dans l'écosystème du territoire et qu'il est par conséquent primordial de les préserver.

Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.

Le développement de l'urbanisation s'opèrera en continuité du tissu urbanisé, dans la poursuite de la ligne de conduite du développement urbain communal depuis des décennies.

➔ Prendre en compte les pratiques des agriculteurs...

...Tant dans les circulations que dans les possibilités d'évolution de leur chef-lieu d'exploitation ou de leur patrimoine.



OBJECTIF 1.2. : EN PROTEGEANT ET EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL LOCAL

Orientations du P.A.D.D.

→ Protéger les espaces boisés en milieux ouverts

Des massifs forestiers sont présents au Nord-Ouest de la commune, le long de la Vallée de Thionville mais également entre la voie du Montbergeon et la voie de Granville. Ces massifs appartiennent à un ensemble boisé plus vaste qui s'étend sur toute la Vallée sèche de Thionville. On relève également la présence de rares petits bosquets parsemés au sein des grands espaces de culture. Ces différents boisements forment un véritable couloir biologique au sein d'un espace très ouvert où la faune n'a que peu d'abris. La pérennité de ces espaces boisés sera donc assurée. Toutefois, leur préservation doit permettre le développement normal de l'activité sylvicole.

→ Affirmer les corridors écologiques identifiés par déclinaison locale du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E).

La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion etc.).

→ Maintenir une trame verte en milieu urbanisé

Les espaces végétaux en milieu urbain sont présents à Pussay. Parce qu'ils sont à l'origine d'une alternance entre espaces ouverts et espaces bâtis, ils créent des respirations qui participent à la beauté et à la qualité de vie de la commune.

Les principaux espaces arborés au sein du milieu urbain feront l'objet de mesures de protection.

Les vergers, potagers et jardins particuliers sont également des éléments naturels constitutifs de la qualité de vie et du caractère rural. Aussi, certains espaces verts feront l'objet d'une réglementation particulière afin d'assurer leur préservation, notamment les jardins bordés par des murs de clôtures en pierre, garants de la préservation de la ruralité de Pussay.

OBJECTIF 1.3. : EN PERENNISANT L'IMAGE « VILLAGEOISE » DE LA COMMUNE

La commune présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées et un cadre villageois, auquel les habitants de Pussay sont attachés. La volonté de préserver ce cadre est un objectif important pour la municipalité et elle souhaite ainsi mettre en place des moyens réglementaires pour y parvenir.

Orientations du P.A.D.D.

→ Respecter les caractéristiques bâties traditionnelles du village et le patrimoine rural

Le tissu urbain constitue l'identité de la commune, il apparaît ainsi important de contribuer à sa préservation. Celle-ci trouve sa traduction dans le respect des typologies bâties existantes en conservant les caractéristiques architecturales des corps de ferme, et du bâti villageois (implantation à l'alignement des voies de desserte, gabarit, règles de hauteur, toiture et lucarnes, aspect extérieur).

Dans le même ordre d'idées, les murs de clôtures en pierre de certaines propriétés font partie des éléments patrimoniaux de la commune. Il convient de pérenniser la protection de ces ouvrages qui sont une marque de la ruralité.

La commune envisage par ailleurs la possibilité de reconversion de constructions agricoles anciennes, aujourd'hui obsolètes.



→ **Cadrer et structurer les évolutions urbaines**

La commune, via son PLU et notamment des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)**, entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les futures opérations d'aménagement envisagées à court, moyen et long termes.

→ **Aménager et valoriser les principales entrées de ville**

Embellir et valoriser les entrées de villes en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local.

OBJECTIF 1.4. : EN PRESERVANT LE PATRIMOINE HISTORIQUE LOCAL

→ **Inventorier, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et bâti local**

Des anciennes bâtisses, éléments urbains, l'organisation du bâti ou encore les murs en pierre, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune. Le P.L.U identifiera des éléments bâtis ou du patrimoine local remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale.

→ **Préserver le patrimoine industriel local**

Ce patrimoine se compose de bâtiments industriels, notamment les manufactures de laine, constitutifs du passé industriel de Pussay. Il est nécessaire de pérenniser ce bâti patrimonial et les identités remarquables du patrimoine communal, notamment par la préservation des éléments qui composent l'aspect extérieur de certains bâtiments.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, la commune, dans le cadre de la révision de son document d'urbanisme, souhaite protéger et valoriser les patrimoines remarquables naturels, bâtis et paysagers du territoire.

Objectif 2 : Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée

OBJECTIF 2.1. : EN RECHERCHANT UNE URBANISATION PROGRESSIVE ET DE MODERATION DE L'ETALEMENT URBAIN

Orientations du P.A.D.D.

→ **Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée**

A l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de dynamiser le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population **de l'ordre de 1,40 % par an**.

Le principe retenu se base sur **une urbanisation progressive**, axée sur la modération de la consommation foncière. Afin d'assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique de la Commune à l'horizon 2030, la Municipalité entend permettre **la réalisation d'environ 160 logements diversifiés (soit la production de l'ordre d'une quinzaine de logements / an en moyenne)**, pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.

Entre 2007 et 2017, la consommation d'espaces naturels sur le territoire de Pussay a été d'environ 2,66 hectares, soit 0,26 hectare par an.



Pour la période 2020-2030, la consommation d'espaces naturels envisagée dans le cadre du PLU est **d'environ 1,28 hectares, soit 0,13 hectare par an**. L'essentiel des logements programmés à l'horizon 2030 sont envisagés sur des secteurs de densification urbaine.

Avec le projet de PLU de la commune, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont atteints et justifiés en considération des capacités d'urbanisation ouvertes par le SDRIF.

➔ **Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine, dans un souci de compatibilité avec la loi ALUR notamment**

Afin de contenir d'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, conformément notamment à la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S), il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, friches ou délaissés...).

A Pussay, ce potentiel de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 270 logements, dont environ 90 en requalification de la zone 1AUh route de Dourdan. Considérant qu'il faut affecter un « taux de rétention » (propriétaires pas vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), **on estime le potentiel « réaliste » sur les 10 prochaines années, à environ 110 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 40%) + 90 unités en zone 1AUh route de Dourdan, soit environ 200 logements.**

Plusieurs sites sont identifiés dans le PLU comme secteurs de « densification » et/ou de « renouvellement urbain », comme notamment la zone 1AUh au nord-ouest de la zone agglomérée ; à cela s'ajoute, la densification des « dents creuses » privées...

La commune souhaite cependant que cette densification soit maîtrisée et organisée dans le cadre du P.L.U., afin de préserver une cohérence urbaine avec l'existant.

➔ **Inciter à la réhabilitation du bâti existant, afin d'accroître le parc de logements, sans pour autant faire de l'étalement urbain.**

La commune souhaite inciter les propriétaires de logements et de bâtiments anciens, notamment dans le bourg, à les restaurer et/ou les réhabiliter, afin de remettre sur le marché des logements vacants.

OBJECTIF 2.2. : EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS OU REHABILITES POUR REpondre AUX BESOINS DE DIFFERENTES CIBLES DE MENAGES ET ELARGIR LES POSSIBILITES DE PARCOURS RESIDENTIEL

Orientations du PADD

➔ **Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins et pour élargir les possibilités de parcours résidentiel :**

- Des **logements aidés ou locatifs sociaux** pour des ménages plus modestes ou des petits ménages et personnes âgées ;
- Des **logements en primo-accession** pour jeunes familles ou jeunes actifs ;



- Des **logements au prix du « marché »** (accession ou location, individuel ou collectif) pour accueillir des CSP supérieures faiblement représentées sur le territoire de Pussay ;
- Des **résidences personnes âgées ou intergénérationnelles**.

➔ **Favoriser les « parcours résidentiels » sur la commune :**

Le parc de logements de Pussay ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire d'optimiser les possibilités foncières restantes afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Cela se traduit par une politique incitative pour **la réalisation d'un large éventail d'habitat**.

JUSTIFICATION DES CHOIX

Le projet communal en terme de développement urbain s'inscrit dans une démarche d'optimisation et de densification des tissus urbains, dans un souci de modération de la consommation foncière.

Dans le cadre des réflexions menées sur l'évolution urbaine à l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré.

Cela suppose la réalisation de l'ordre de 160 logements pour répondre aux besoins endogènes et exogènes.

Le potentiel dans le tissu urbain a été évalué à environ 110 unités/logements sur des sites et terrains clairement identifiés comme mutables.

A noter que le développement souhaité par la commune doit s'inscrire dans une politique globale soucieuse des thématiques liées au Développement Durable (économies d'énergie, énergies renouvelables, gestion des eaux, gestion des déchets...).

Objectif 3 : Organiser le développement économique du territoire et conforter les facteurs d'attractivité

OBJECTIF 3.1. : EN MAINTENANT ET DYNAMISANT L'EMPLOI ET L'ACTIVITE LOCALEMENT

Orientations du PADD

La commune, autrefois centre industriel important, n'est plus aujourd'hui un pôle d'activité majeur. Il subsiste toutefois un certain nombre d'entreprises, y compris de services, de petits commerces et d'artisanat qui doivent être maintenus car ils animent le bourg et retiennent des emplois dans la commune.

Les orientations réglementaires veilleront à ne pas freiner le développement des activités existantes et la création de nouvelles.



→ **Maintenir une mixité fonctionnelle**

Le tissu économique de Pussay est constitué pour partie d'activités artisanales, commerciales et de services qui se répartissent au sein du tissu résidentiel.

La pérennisation du tissu économique de Pussay présent au sein du tissu résidentiel passe par le maintien d'une réglementation autorisant une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques. Dans ce dessein, le tissu urbain, y compris ancien, pourra accueillir bureaux, services et activités artisanales et commerciales. Les locaux commerciaux feront l'objet de mesures spécifiques afin de garantir la conservation d'une offre commerciale dans le cœur du village.

→ **Préserver le rôle économique majeur de la filière agricole sur le territoire communal**

La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Pussay.

L'agriculture reste une activité qui produit de la richesse et maintient des actifs sur le territoire communal. La commune souhaite donc maintenir une activité agricole dynamique, et bien intégrée dans le paysage. La municipalité souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles, en protégeant les terres et des ensembles de grande qualité (en créant notamment des Zones Agricoles Protégées (ZAP)).

A cette fin, il est nécessaire de protéger les espaces agricoles de l'urbanisation résidentielle, mais également de permettre la construction de bâtiments agricoles en dehors des zones urbaines qui limitent leur développement. La commune privilégiera l'implantation de futurs bâtiments agricoles au-delà du « chemin de ronde » qui entoure le bourg. Cette mesure créera une zone tampon isolant les zones d'extensions résidentielles des bâtiments agricoles afin de préserver ces types d'occupation des sols d'éventuelles nuisances respectives.

Le maintien de l'activité agricole passe également par la préservation des grands espaces de culture en y interdisant le mitage et une urbanisation diffuse. Le développement modéré de l'urbanisation s'inscrira en continuité de l'espace bâti.

De plus, la diversification des activités agricoles sera autorisée dans le Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant et qu'elles se développent sur des terrains dépendant de l'exploitation.

OBJECTIF 3.2. : EN AMELIORANT LES CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTES DE LA COMMUNE

Orientations du PADD

La commune n'a qu'une faible influence sur ce champ. Néanmoins, il est important d'évoquer les différents enjeux relatifs à cette thématique.

→ **Améliorer les conditions de circulations pour la traversée du territoire communal**

- Afin de garantir le bon fonctionnement de la trame viaire existante, il convient d'entretenir et maintenir le système de voirie et prendre en considération les problématiques de stationnement du cœur du bourg, relatives à une offre insuffisante et un tissu bâti très dense ;
- Une réflexion est également à mener sur l'aménagement des « chemins de ronde » afin de faciliter la circulation des engins agricoles et participer à résorber les problématiques de circulation routière au sein du bourg ;
- Il s'agit enfin de **sécuriser** la traversée du bourg grâce à des aménagements spécifiques et de « **pacifier** » les **espaces publics** en faveur des mobilités douces ou « apaisées » (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers.



➔ **Améliorer le maillage des lignes de transports en commun notamment vers la gare d'Angerville...**

... En partenariat avec les partenaires institutionnels et les gestionnaires concernés.

➔ **Développer le maillage de liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons et/ou cyclables**

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces, l'objectif communal s'inscrit dans une optique de préservation et d'entretien des itinéraires de randonnées pédestres, favorisant la pratique de loisirs des habitants.

Des projets de **nouvelles liaisons douces**, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.

➔ **Poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes sur le territoire :**

Les principes de **développement du très haut débit** sont prévus selon les schémas et programmes supra-communaux.

La Municipalité porte une attention particulière au respect des délais de déploiement de ces réseaux et veillera à une programmation en lien avec les travaux de réfection de voirie ou d'aménagements urbains.

OBJECTIF 3.3. : EN POURSUIVANT L'ADEQUATION DES SERVICES COLLECTIFS AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION ET AMELIORER L'ACCES AUX SERVICES PUBLICS

➔ **Optimiser le fonctionnement des équipements publics de la commune**

Le niveau d'équipement de la commune est bon, notamment au regard des capacités des réseaux d'infrastructure (assainissement). Il convient d'une part de maintenir l'offre de services à la population et d'autre part d'améliorer cette offre, et ce, dans plusieurs domaines.

➔ **Développer les équipements et services, en fonction des besoins**

Bien que le niveau d'équipements publics de Pussay soit bon, le PLU doit permettre l'implantation éventuelle de nouveaux équipements, afin de répondre aux besoins futurs de la population.

Par ailleurs, en terme d'offre de services, Pussay est un pôle structurant pour les communes qui l'entourent et contribue au maillage du Sud Essonne et des communes des départements riverains. La commune a pour objectif de maintenir et conforter les services offerts aux populations desservies. La réglementation ne freinera pas la bonne dynamique en ce domaine.

JUSTIFICATION DES CHOIX

La municipalité souhaite favoriser les conditions d'un développement économique et créateur d'emplois sur Pussay, en préservant les activités liées à la filière agricole et para-agricole, en facilitant l'activité commerciale dans le centre ville...

Parallèlement, la commune entend promouvoir, en étroite concertation avec les partenaires compétents, une organisation des déplacements durables qui privilégie ou intègre dans les projets les modes doux et collectifs.



Objectif 4 : Promouvoir les démarches environnementales et durables

OBJECTIF 4.1. : EN INCITANT A L'ECONOMIE D'ENERGIE ET A L'EMPLOI D'ENERGIES PROPRES ET RENOUELABLES

Orientations du PADD

→ A l'échelle de la commune :

- Inciter à l'économie des consommations et des ressources énergétiques, que ce soit dans la réalisation des projets, dans les nouvelles constructions par des choix de dispositions spécifiques (formes urbaines plus économes et bioclimatiques, encadrement des dispositifs d'**énergie renouvelable** pour assurer leur insertion dans l'environnement urbain...).
- Offrir des alternatives à l'utilisation de la voiture en poursuivant les actions de développement des **transports en commun**, des **liaisons douces** pour les déplacements de proximité et les liens vers les pôles de transports en commun, etc.
- « Apaiser » et sécuriser les espaces publics pour favoriser une plus large place au piéton.
- Par ailleurs, la commune s'engage dans le développement de **l'énergie éolienne**. Elle a été la première commune d'Ile-de-France à développer un parc éolien, sur le site des Gargouilles. Elle souhaite ainsi poursuivre ce développement de production d'électricité renouvelable.

→ A l'échelle des constructions :

- Inciter à une meilleure **qualité environnementale** des constructions et en particulier des bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...
- Inciter les opérations de construction nouvelles à répondre à des niveaux de **performance énergétique** allant au-delà des obligations légales en termes de normes énergétiques en les faisant bénéficier, le cas échéant, de règles de constructions ou d'aménagement plus avantageux pour atteindre ces objectifs.

OBJECTIF 4.2. : EN PRESERVANT / VALORISANT LES RESSOURCES ET EN LIMITANT LES REJETS ET DECHETS

Orientations du PADD

→ S'engager de manière volontariste sur la gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales

- **Limiter les imperméabilisations** (chaussées, constructions...) dans les projets de construction ou travaux sur constructions existantes, et imposer le principe **gestion des eaux pluviales** à la parcelle, pour limiter les rejets dans les collecteurs publics ;
- Créer, maintenir et entretenir les **dispositifs de collecte et gestion des eaux pluviales** (fossés, bassins, noues, etc.) et limiter l'accélération du ruissellement des eaux traversant les espaces naturels ;
- Poursuivre la mise en conformité des **réseaux d'assainissement**, optimiser la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.

→ Limiter les productions de déchets, en facilitant le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental complet et en valorisant les « déchets verts » ou autres matières biodégradables



Gérée en intercommunalité, la politique des déchets est relayée sur la commune par des dispositions visant à :

- Valoriser les **déchets verts** ou autres matières biodégradables ;
- Faciliter le **tri sélectif** et la **collecte des déchets** dans une optique d'optimisation du coût environnemental global, prenant en compte à la fois les investissements pour les infrastructures de stockage et de traitement ainsi que le fonctionnement pour la gestion (collecte, matériel, etc.) ;
- Inciter à l'aménagement de lieux de stockage commun dans les opérations d'aménagement significatives.

OBJECTIF 4.3 : EN LIMITANT LES NUISANCES ET EN INFORMANT SUR LA PORTEE DES RISQUES

Orientations du PADD

→ Réduire l'impact des nuisances sonores diverses

Pour les nuisances issues des infrastructures de transports : la prise en compte des phénomènes **acoustiques** dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité des voies bruyantes.

→ Poursuivre la prévention des risques inondations

A travers une **politique de prévention et d'information**, il convient de **sensibiliser** les pétitionnaires aux risques sur leur terrain.

→ Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air

Les pollutions de l'**Air** sur le territoire communal sont nettement inférieures aux seuils admissibles. Les principales sources de pollutions sont liées à la circulation automobile sur le territoire ; elles restent très modestes. Toutefois, il s'agit d'en **maîtriser leur développement**.

→ Prendre en compte les risques et dangers liées aux installations classées ou activités diverses

La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.

JUSTIFICATION DES CHOIX

La prise en compte du Développement Durable dans le PLU de la commune, tant au niveau de la gestion des énergies, des déchets, de la gestion de l'eau... mais également au niveau de l'information de la population sur les risques éventuels encourus sur le territoire, est un élément déterminant pour la Municipalité.



3.1.3 LES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LES O.A.P.

Pour maîtriser le devenir de différents sites, la Commune à travers son Plan Local d'Urbanisme a souhaité définir un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Grâce aux OAP définies par la commune, à terme, le nombre de logements diversifiés (petits collectifs et intermédiaires, logements groupés et individuels) « potentiels » est estimé à une centaine d'unités / logements.

Contexte et présentation du secteur d'étude



Le secteur à Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « Route de Dourdan » se situe à l'extrémité nord-ouest du bourg de Pussay.

Il est aujourd'hui occupé par une zone d'activité économique en friche depuis plusieurs années.

Le site comprend notamment des hangars mais également des espaces libres.

Il est délimité à l'ouest par la Route de Grandville et à l'est par la Route de Dourdan. Sa frange nord est composée d'espaces agricoles. Une habitation et ses annexes ferment sa frange sud.

De par sa situation en entrée de bourg, il s'agit d'un site stratégique pour la commune de Pussay.



Le site comprend 7 parcelles : n°4, n°128, n°127, n°126, n°125, n°151 et n°152 pour une superficie totale de 1,19 hectare.



Le site depuis la Route de Dourdan

Le programme et l'organisation urbaine

L'aménagement du site doit respecter les principes suivants :

- Développement d'un projet conforme aux normes d'un « éco-quartier » ;
- Production d'une offre de logements diversifiée dans l'opération afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune :
 - environ une quinzaine maisons individuelles accolées sur la frange nord de l'opération, ainsi que trois lots à bâtir d'environ 500m² ;
 - environ 70 logements collectifs sur la frange sud de l'opération (R+2+combles maximum) ;

La disposition architecturale des bâtiments sera étudiée afin, de limiter les nuisances sonores provenant de la RD 838, et de préserver des zones de calme.

- Mixité des fonctions assurées par :
 - Trois ateliers d'artistes et une salle polyvalente, s'articulant autour d'une placette au centre de l'opération ;
 - Une petite surface commerciale en continuité des logements collectifs en bordure de la rue de Dourdan ;
- Création d'une voirie traversante est/ouest desservant les maisons individuelles via la rue de Dourdan et la rue de Grandville ;
Création d'un accès via la rue de Grandville pour les stationnements des logements collectifs, réalisés en sous-sol ;



- Aménagement d'un nombre suffisant de places de stationnement pour desservir les ateliers d'artistes et le commerce ;
- Maillage du site par des liaisons douces ;
- Traitement des franges de l'opération, par une armature végétale forte et dense, en bordure des routes et des zones d'habitat existantes.

Une vigilance particulière sera accordée à l'impact des bâtis sur le paysage de l'entrée de bourg au nord du site.

Schéma de principe





Compatibilité des règles retenues avec l'article L111-8 du Code de L'Urbanisme

1. Prise en compte des nuisances :

Les mesures liées à la qualité de l'Air

La réflexion sur le schéma d'organisation viaire est menée de façon à assurer une fluidité optimale de la circulation, facteur favorable pour limiter les émissions de polluants atmosphériques susceptibles de contribuer à la dégradation de la qualité de l'air.

De plus, le développement de circulations alternatives à la voiture (connexion de nouvelles circulations douces avec le maillage existant et accès aux transports en commun) permettra de limiter l'usage des véhicules motorisés et ainsi de limiter l'émission de rejets polluants dans l'atmosphère.

Enfin, afin de limiter les besoins en énergies et les consommations futures liés à l'activité ou au fonctionnement de la zone, il est envisagé de travailler la conception architecturale et urbaine du bâti afin de limiter au maximum les déperditions d'énergie.

Conformément à la réglementation en vigueur, les constructions devront respecter les critères de performance énergétiques correspondant à minima à la norme RT 2012.

Les mesures liées aux nuisances sonores

Le projet ne va pas engendrer d'importantes nuisances sonores, hormis des bruits liés aux véhicules et à ceux de voisinage. Les éventuelles nuisances sonores générées par des infrastructures existantes (RD838) sur le site d'études sont soumises à la réglementation sur le bruit.

Cette réglementation implique des isolations phoniques de façades éventuelles dans le cas de bâtiments exposés, conformément à la Loi sur le Bruit.

Le traitement végétalisé et/ou planté réalisé en limite (bande paysagère le long de la RD838) et sur la zone permettra atténuer certaines nuisances sonores.

Une bande paysagère le long de la RD838 devra être aménagée.

2. Prise en compte de la sécurité :

Le projet est conçu de manière à limiter l'accidentologie sur la RD838. Pour y parvenir, **un seul piquage sur la RD838** est envisagé.

Au sein du secteur d'études, les accès et circulations ont été étudiées de manière à prendre en compte les différentes circulations nécessaires à la cohabitation des futurs usagers.

Le gabarit et l'organisation des voies seront réalisés avec comme prérequis la sécurité de l'ensemble des utilisateurs.

3. Prise en compte de la qualité architecturale :

Afin d'assurer une cohérence et une harmonie des volumes bâtis le long de RD838 :

- Il sera recherché **une harmonie dans le traitement architectural** du projet des constructions. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc.
- Des **traitements qualitatifs ponctuels** seront réalisés afin de matérialiser des points structurants de l'opération (entrée d'opération notamment).



- L'ensemble des surfaces non construites et non destinées au parking sera traité en espace vert.

4. Prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages :

Pour accompagner et compenser les modifications apportées au paysage initial du site, des mesures destinées à assurer l'intégration de l'aménagement sont mises en place en limite de la zone :

1. En bordure de la RD838 où un **traitement paysager et végétal spécifique** sera aménagé.
2. En bordure de la RD838 où une attention toute particulière est portée pour constituer une **véritable frange urbaine lisible et qualitative**. Il s'agit donc d'assurer un traitement de qualité, garantissant une certaine homogénéité et continuité notamment en termes paysager et architectural afin de prendre en compte « l'effet vitrine » de cette façade depuis la RD838.
3. **Des traitements spécifiques en limite de zone** pour les secteurs non assujetti aux dispositions du L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme, seront également prévus. Un traitement végétalisé devra être réalisé afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant.

Description du projet paysager :

Espace de transition entre l'espace urbain et l'espace cultivé, occupée autrefois par des jardins et des vergers et aujourd'hui en friche, cet espace sera valorisé dans le cadre du projet permettant de nouvelles connexions, piétonnes et écologiques :

- Interface avec la route départementale 838

La qualité de l'entrée de ville le long de la RD 838 sera améliorée grâce au projet, notamment par des aménagements paysagers aux franges de l'opération.

- Interface avec les espaces agricoles.

A la manière des 'remises', nom donné aux parcelles de boisements ponctuant les parcelles agricoles dans la plaine de Beauce, des bosquets seront créés. Plantés d'arbres fruitiers sauvages, ils constitueront des zones de refuges pour la faune et la flore locale.

Choix des plantations :

La palette végétale est établie sur les caractéristiques climatologiques et écologiques de la zone d'implantation.

De manière générale, les arbres sont accompagnés d'une végétation qui se décline sous différentes strates et différentes hauteurs afin de rendre qualitatif l'aménagement paysager tout en augmentant le potentiel de biodiversité du site (arbres, arbustes, graminées, vivaces, annuelles et bisannuelles).

Justifications de la cohérence des O.A.P. avec les orientations du P.A.D.D.

Rappel des objectifs du P.A.D.D.	Contenu des O.A.P.
Objectif 2.1. Rechercher une urbanisation progressive et de modération de l'étalement urbain	
→ Développer le territoire communal de manière rationnelle, modérée et équilibrée	SECTEUR « Route de Dourdan » (1AUh)



<p>A l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de dynamiser le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population de l'ordre de 1,50 % par an.</p> <p>Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.</p>	<p>L'aménagement du site, via une O.A.P., s'inscrit dans le cadre d'un véritable projet de « renouvellement urbain » et de densification. Le souhait de la Commune est avant tout de requalifier une friche économique en entrée de ville, sur du foncier communal.</p> <p>SECTEUR « Rue du 8 mai 1945 » (2AU)</p> <p>L'aménagement du site nécessitera une évolution du PLU et la création d'une OAP permettant à la commune de maîtriser son développement.</p>
<p>→ Permettre un développement urbain modéré</p> <p>A l'horizon 2030, estimation des besoins en nouveaux logements : nécessité de réaliser environ 160 unités / logements pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En permettant la production de l'ordre d'une douzaine de logements / an en moyenne, pour répondre aux besoins locaux ; - En permettant la réalisation d'au moins 200 logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine (pour être compatible avec le SDRIF). 	<p>SECTEUR « Route de Dourdan » (zone 1AUh) Production d'environ 90 logements diversifiés.</p> <p>SECTEUR « Rue du 8 mai 1945 » (zone 2AU) Production de 15 à 20 logements.</p>
<p>Objectif 2.2. Diversifier la production de logements neufs ou réhabilités</p>	
<p>→ Diversifier le parc de logements pour élargir les possibilités de parcours résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des logements aidés ou locatifs sociaux pour des ménages plus modestes ou des petits ménages et personnes âgées ; - Des logements en primo-accession pour jeunes familles ou jeunes actifs ; - Des logements au prix du « marché » (accession ou location, individuel ou collectif) ; - Des logements pour personnes âgées ou intergénérationnels. 	<p>SECTEUR « Route de Dourdan »</p> <ul style="list-style-type: none"> ▣ Développement d'un projet conforme aux normes d'un « éco-quartier » ; ▣ Production d'une offre de logements diversifiée dans l'opération afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> - environ une quinzaine maisons individuelles accolées sur la frange nord de l'opération, ainsi que trois lots à bâtir d'environ 500m² ; - environ 70 logements collectifs sur la frange sud de l'opération (R+2+combles maximum) ;
<p>Objectif 3.1. Maintenir et dynamiser l'emploi et l'activité localement</p>	
<p>→ Maintenir une mixité fonctionnelle</p>	<p>SECTEUR « Route de Dourdan »</p> <p>Mixité des fonctions assurées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois ateliers d'artistes et une salle polyvalente, s'articulant autour d'une placette au centre de l'opération ; - Une petite surface commerciale en continuité des logements



	collectifs en bordure de la rue de Dourdan ;
Objectif 4.1. Favoriser une consommation énergétique durable	La conception des futurs projets doit intégrer les notions de Développement Durable : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables...
Objectif 1.2. Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques	Qualité paysagère, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le pré-verdissement des franges de l'opération.



3.1.4 LA PRISE EN COMPTE DES SCHEMAS, PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Principes

Le SDRIF est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » a maintenu dans cette seule région une planification au niveau régional. Le nouveau SDRIF a été adopté par le Conseil régional d'Île-de-France le 18 octobre 2013, puis approuvé par décret le 27 décembre 2013 après avis du Conseil d'État publié au Journal Officiel daté du 28 décembre 2013.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030 (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui :

- Donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien ;
- Définit une vision globale à long terme (25 ans) de l'Île-de-France et de ses territoires ;
- Affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local.

Il détermine notamment « la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».

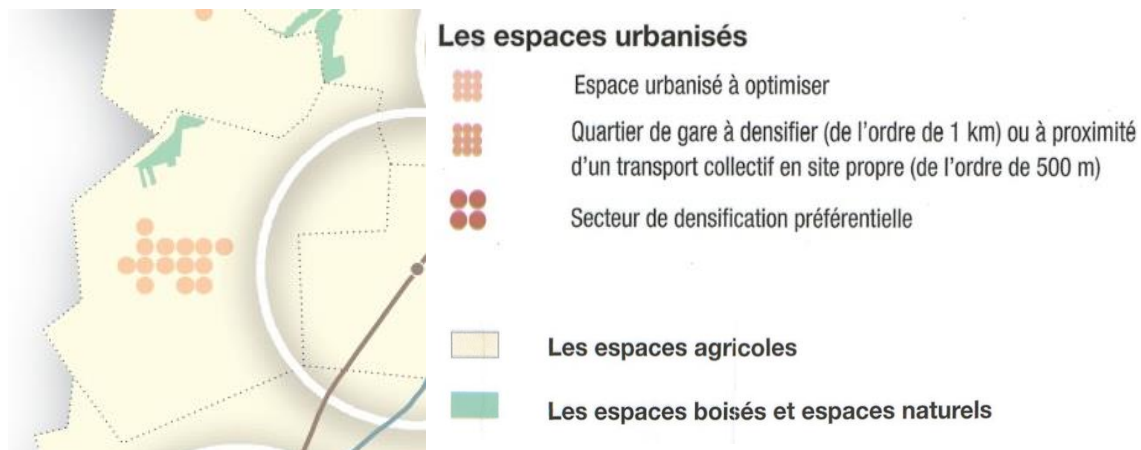
Pour cela, il fixe des objectifs à la fois en termes d'aménagement de l'espace et en termes d'évolutions sociales, économiques et environnementales du territoire régional et de ses différentes parties. Il définit à ce titre un ensemble d'ambitions et de moyens pour développer une région plus dynamique et plus solidaire, dans toutes ses dimensions : Habitat ; Transports ; Développement économique ; Préservation de l'environnement ; Implantation des grandes infrastructures et des équipements d'importance régionale.

Ainsi, ce document par son approche transversale des thématiques, permet de répondre aux enjeux régionaux du développement francilien. Il constitue également un projet d'ensemble pour les différents acteurs du territoire.

Les « Orientations réglementaires » et la « Carte de destination générale des différentes parties du territoire » regroupent l'ensemble des dispositions normatives s'imposant notamment aux SCoT, et en leur absence, aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu. Ils traduisent ainsi le projet d'aménagement dans le droit du sol.



Le SDRIF et le territoire de Pussay



1. Le SDRIF : Des obligations de densification urbaine :

ORIENTATIONS

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le document d'urbanisme local doit permettre **une augmentation minimale de 10%** :

→ **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés) = En 2013, à Pussay, 30 ;

A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF : 30 + 10% = 33 hab.+ emplois / hectare.

Avec la possibilité donner aux commerces, services, professions libérales et petits artisans de s'implanter dans le tissu urbain existant, le nombre d'emplois devraient légèrement augmenter. Les opérations à vocation habitat, réalisées en densification et/ou renouvellement urbain, permettront d'augmenter la population.

Ainsi, d'ici 2030, l'accroissement du nombre d'emplois cumulé à l'augmentation de la population, dans un souci de modération de l'étalement urbain, devrait permettre une augmentation de la densité humaine sur le territoire de Pussay.

→ **de la densité moyenne des espaces d'habitat** (nombre de logements / nombre d'hectares à vocation habitat)

En 2013, à Pussay, le nombre de logements par hectare était de 14,40.

A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF : 14,40 + 10% = **15,84 logts / ha**

Prévisions communales à l'horizon 2030 :

Objectif minimum de densité : 15,84 logts / ha x 63,90 ha à vocation habitat en 2013 = 1 012 logts – 919 logts réalisés en 2013

Soit 93 logements minimum à réaliser en densification (période 2014-2030) pour répondre aux objectifs du SDRIF.

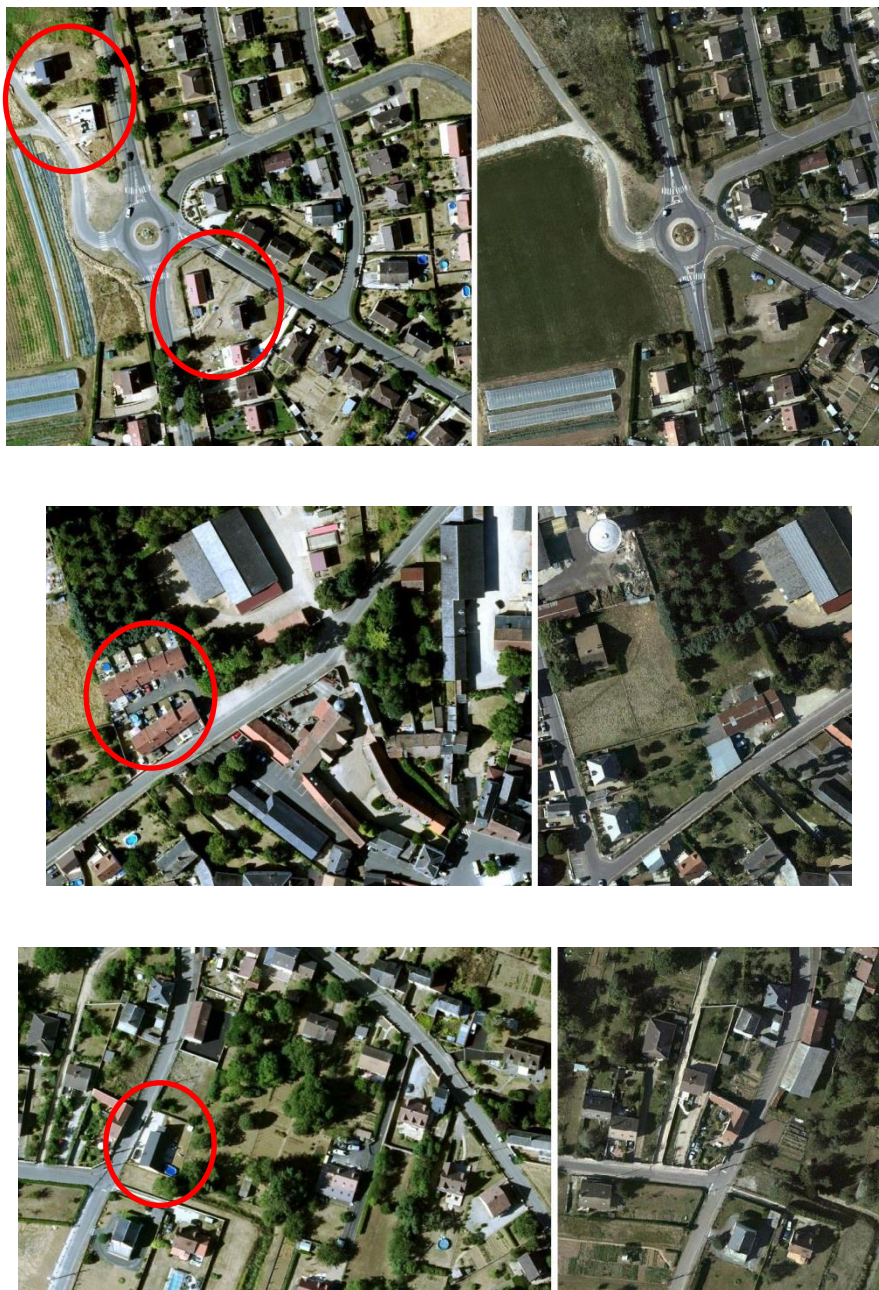
Le potentiel foncier de densification « réaliste » estimé (après affectation d'un taux de rétention de 40% : propriétaires pas vendeurs, enclavement des terrains, insuffisance des réseaux, contraintes physiques...) doit permettre la réalisation **de l'ordre d'une centaine de logements (non défalqués les permis de construire déposés entre 2014 et 2018)**.



La commune répond aux objectifs de densification du SDRIF, avec la possibilité d'accueillir de l'ordre de 200 logements au sein de la zone agglomérée, notamment avec la reconversion de la zone économique Route de Dourdan.

Par ailleurs, 13 logements ont été réalisés depuis 2013 en densification de l'enveloppe urbaine, ramenant l'objectif à 80 logements sur la période 2020-2030 :

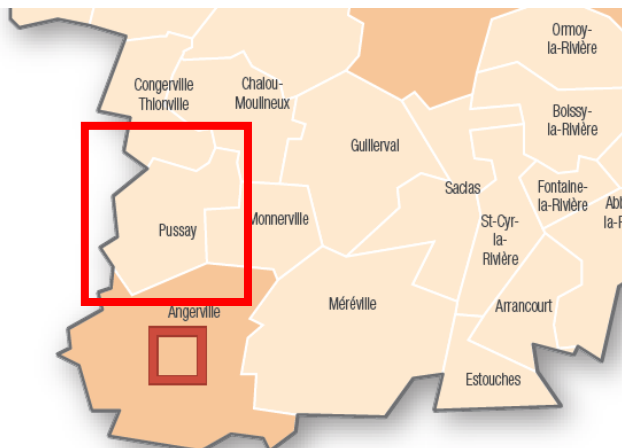
Source (IAURIF, photographie aérienne 2018 à gauche, 2012 à droite)





2. Le S.D.R.I.F. : Des possibilités limitées d’extension :

Pussay est identifiée par le SDRIF comme une commune « **Bourg, village et hameau** ».



Grandes entités géographiques

- Agglomération centrale (414 communes)
- Agglomération des pôles de centralité (198 communes)
- Bourg, village et hameau (669 communes)
- Commune ayant plus de 220 logements par hectare en 2008
- Cœur de métropole
- Pôle de centralité à conforter

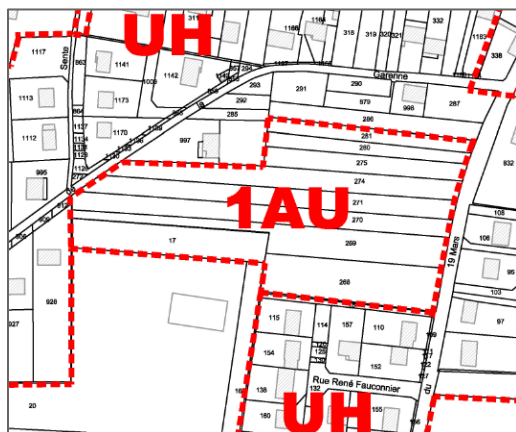
Pour les « Bourgs, villages et hameaux », les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l’urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l’espace urbanisé des bourgs et villages principaux.

À l’horizon 2030, une extension de l’urbanisation de l’ordre de 5% de la superficie de l’espace urbanisé communal (80,40 ha) est possible, soit **4,02 hectares**.

Le P.A.D.D. de Pussay s’inscrit totalement dans le respect de ces objectifs puisque la consommation d’espaces naturels est estimée dans le PLU à 2,44 hectares.

À l’horizon 2030, la commune souhaite ouvrir consommer les espaces naturels suivants :

Zone 1AU (viabilisée et commercialisée en 2017-2018)	1,45 ha
Zone 2AU au Sud-Est de la zone agglomérée	0,79 ha
Passage en zone UH des parcelles 371 et 384	0,2 ha
TOTAL	2,44 ha



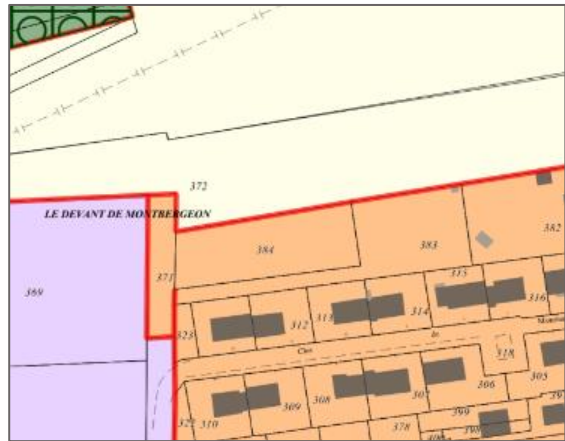
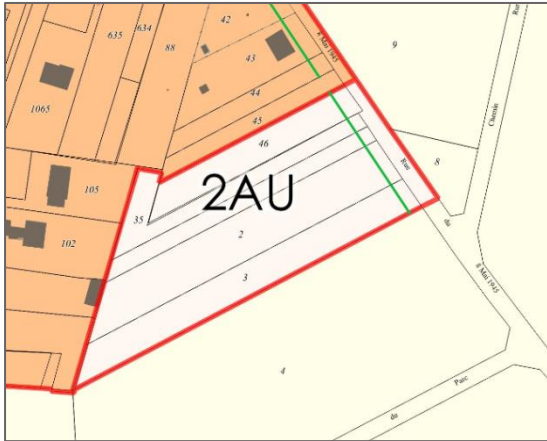




Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers. Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1996, modifié les 19 Octobre 2000 et 21 février 2003, puis révisé. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe, pour une période de six ans (2009-2015), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ».

Le SDAGE 2010-2015 est redevenu en vigueur suite à l'annulation du SDAGE 2016-2021 le 18 décembre 2018.

Schéma d'Aménagement et de Gestion Nappe de Beauce

Principe

Outre les SDAGE, la loi sur l'eau de 1992 a institué les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective sur une unité hydrographique cohérente : sous-bassins, groupement de sous-bassins ou système aquifère. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il constitue ainsi un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs réglementaires de la Directive Cadre sur l'Eau pour chaque masse d'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.

Le territoire de Pussay appartient au périmètre du SAGE Nappe de Beauce.

Les objectifs de protection du SAGE

La commune de Pussay est incluse dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés ». Son périmètre a été défini le 12 janvier 1999, et il a été approuvé par arrêté préfectoral le 11 juin 2013. Il définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée et globale de la nappe de Beauce qui, avec le développement des activités humaines et notamment de l'activité céréalière, subit des modifications importantes de son équilibre.

La nappe de Beauce est un réservoir d'eau de 20 milliards de mètres cube qui alimente de nombreux cours d'eau périphériques (la Loire, l'Eure, le Loing et l'Essonne pour le département du Loiret) et des milieux aquatiques superficiels (marais, sources, zones humides). Le bon état de ces milieux est donc fortement dépendant du niveau de la nappe et de la qualité de son eau.

La nappe de Beauce est exploitée pour de multiples usages (irrigation agricole, alimentation en eau potable, besoins industriels). Le développement combiné de l'activité céréalière et de l'irrigation a introduit des modifications des équilibres préexistants : pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires, fréquence accrue du tarissement des cours d'eau qui drainent la nappe. Une gestion équilibrée et globale est devenue nécessaire.

Le SAGE fixe des objectifs généraux et des dispositions permettant de satisfaire les objectifs décrits à l'article L211-1 du Code de l'environnement, à savoir :

La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;

La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature ;



- La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique ;
- La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau ;
- Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques.

Le SAGE comporte un plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques (PAGD) et un règlement, accompagnés chacun de documents cartographiques.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) exprime le projet de la Commission Locale de l'Eau en définissant les objectifs généraux et les moyens, conditions et mesures prioritaires retenus par la Commission Locale de l'Eau pour les atteindre. Il précise les maîtrises d'ouvrage, les délais et les modalités de leur mise en œuvre. Le règlement quant à lui, renforce/complète certaines mesures prioritaires du Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) pour rendre ces règles opposables au tiers.

Les enjeux définis par le PAGD sont les suivants :

Enjeu	Objectif général
Gérer quantitativement la ressource pour parvenir à la préservation des milieux naturels et à un partage équitable de l'eau entre les usagers, notamment en cas de crise	1- Asseoir le système de gestion volumétrique pour l'irrigation 2- Maîtriser les consommations 3- Améliorer la connaissance du fonctionnement de la nappe de Beauce et de son lien avec les cours d'eau et les zones humides
Assurer durablement la qualité de la ressource de façon à garantir l'alimentation en eau potable et à restaurer les milieux aquatiques	1- Réduire les pollutions domestiques, industrielles et agricoles 2- Garantir l'alimentation en eau potable et sécuriser les dispositifs de protection et de distribution 3- Améliorer la connaissance de l'état des cours d'eau, des zones humides, de la nappe et de leurs interactions
Prévenir et gérer les risques en luttant en priorité contre les inondations	1- Diminuer l'exposition au risque 2- Gérer les ruissellements 3- Restaurer les cours d'eau et les zones humides et assurer leur entretien
Préserver les milieux naturels	1- Gérer les rives et les abords de cours d'eau 2- Valoriser le paysage et le patrimoine lié à l'eau

Le PLU inscrit ces principes dans le règlement de chaque zone. Il prévoit notamment :

- des minima de parcelles en pleine terre pour limiter les ruissellements et l'imperméabilisation des sols,
- une gestion des eaux pluviales à la parcelle,
- des recommandations en termes de gestion de l'Eau par réutilisation des eaux à la parcelle,
- la préservation d'une trame verte et bleue caractérisée dans l'état initial de l'environnement du présent rapport.

Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

Principes

La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE), qui fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile par le développement des modes de déplacements alternatifs, rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.



En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).

Les dispositions du PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF) a été définitivement approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.

Le PDUIF relève 9 défis auxquelles répondent 31 actions. Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de certaines d'entre elles, qui sont énumérées ci-dessous.

A Pussay, les dispositions figurant en grisé ci-dessus ont été plus particulièrement étudiées et intégrées à travers les dispositions du PLU :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
 - Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements :
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo:
 - Action 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
 - Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines
 - Action 4.2 : Favoriser le stationnement vélo [...]
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
 - Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
 - Action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique
 - Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau

Schéma Régional de Cohérence Écologique

Principes

La loi « Grenelle 2 » met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ce document cadre présente la cartographie des composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale et la cartographie des objectifs accompagnée d'un plan d'action stratégique et son dispositif de suivi et d'évaluation. Il doit être précisé localement pour assurer son rôle pour la préservation des réservoirs, le maintien et/ou la remise en état des



continuités écologiques. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013. Il est opposable aux documents d'urbanisme. Le SRCE s'impose au PLU dans un rapport de « prise en compte ».

Sur le territoire de Pussay, le SRCE n'identifie aucun réservoir de biodiversité.

Un corridor à restaurer de la sous-trame arborée et un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite sont identifiés au nord-ouest du territoire.



Carte des composantes



Carte des objectifs



Schéma Régional Climat-Air-Énergie et les PCET

Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO₂ ;
- Le plan climat de 2009 (tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto).

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par les décrets n°98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2. Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020 ;
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE).

Les SRCAE sont précisés localement, pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants, par un Plan Climat Énergie Territorial, et notamment dans le PCET de l'Essonne.



Les objectifs du SRCAE

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.

Les objectifs du SRCAE d'Île-de-France auquel le PLU de Pussay peut contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

En permettant notamment le recours aux énergies renouvelables et en encourageant les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés (optimisation de la présence de la gare) dans son PLU, la commune de Pussay s'inscrit dans la logique du SRCAE d'Ile de France.

Le programme d'actions du PCET de l'Essonne

L'élaboration et la mise en œuvre d'un Plan Climat Énergie a été l'un des actions phares du 2^{ème} Agenda 21 de l'Essonne. Son programme d'actions a été voté le 21 juin 2010 par l'Assemblée départementale. Le prochain Plan Climat Énergie Territorial sera élaboré dans le cadre de la 3^{ème} étape de l'Agenda 21 de l'Essonne adopté le 26 janvier 2015.

L'essentiel du programme d'actions du PCET de l'Essonne concerne l'activité et le patrimoine propres du Conseil Départemental, avec un volet de mobilisation des acteurs locaux.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère pour l'Ile-de-France : PPA

Les Plans de Protection de l'Atmosphère font l'objet des articles L222-4 à 7 et R222-13 à 36 du code de l'environnement. La révision de ce document concernant l'Ile-de-France a été approuvée le 31 janvier 2018. Le périmètre retenu pour le PPA de l'agglomération de Paris est l'ensemble de la région Ile-de-France (2% du territoire national).

L'objectif d'un PPA est d'assurer, dans le délai qu'il se fixe, le respect des normes de qualité de l'air. En effet, afin de préserver la santé humaine et les écosystèmes, des valeurs réglementaires sont fixées par le Code de l'environnement, en corrélation avec les directives européennes. L'intérêt du PPA est sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné, en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre.

Ce document doit être réalisé pour chaque agglomération de plus de 250 000 habitants, ainsi que dans les zones où les normes ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

Le PPA définit les objectifs permettant de ramener les concentrations de polluants dans l'atmosphère (à l'intérieur du périmètre d'étude) à un niveau conforme aux valeurs limites¹ ou aux valeurs cibles.² Les objectifs globaux à atteindre

¹ Valeur limite : niveau fixé sur la base de connaissances scientifiques, dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs sur la santé humaine et/ou l'environnement dans son ensemble, à atteindre dans un délai donné et à ne pas dépasser une fois atteint.

² Valeur cible : Niveau fixé dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs sur la santé des personnes et/ou de l'environnement dans son ensemble, à atteindre dans la mesure du possible sur une période donnée.



- Une évaluation de l'impact de ces mesures sur la conception, la production et la distribution de produits générateurs de déchets, ainsi que sur la consommation et l'utilisation de ces produits ;
- L'énoncé des mesures de prévention qui doivent être poursuivies et des mesures nouvelles à mettre en œuvre ;
- La détermination des situations de référence, des indicateurs associés aux mesures de prévention des déchets et la méthode d'évaluation utilisée.

Ces éléments sont déclinés dans les schémas locaux ci-dessous.

■ **Plan Régional d'Élimination des déchets ménagers et assimilés : PREDMA Ile-de-France**

Ce document a été approuvé en novembre 2009 par le Conseil Régional d'Ile de France. Cette compétence a été transférée à la région Ile-de-France alors qu'elle reste départementale partout ailleurs. En effet, auparavant, le plan de l'Essonne relevait des compétences du conseil général.

Ces plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés visent à orienter et coordonner l'ensemble des actions à mener (par les pouvoirs publics ou les organismes privés) en vue d'assurer la réalisation des objectifs et notamment :

- De prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- De valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- D'assurer l'information du public, sur les effets pour l'environnement et la santé publique, des opérations de production et d'élimination des déchets ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables.

Ce document de planification consiste à décrire l'évolution de la gestion des déchets à partir d'une situation existante de référence. Il établit une projection à 5 ou 10 ans basée sur des objectifs d'amélioration. Le plan doit également présenter des préconisations à développer pour atteindre les objectifs. Il doit aussi évaluer l'incidence de l'atteinte de ces objectifs sur les installations (notamment en termes de besoins de capacités et donc de nouvelles installations).

Les décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des concessionnaires doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan qui prévoit de :

- Préserver les ressources et réduire la consommation de matières premières (éco-conception, réutilisation, valorisation matière)
- Optimiser les filières de traitement (améliorer l'efficacité énergétique des procédés de traitement, développement de la méthanisation)
- Réduire les distances pour le transport des déchets par la route (meilleure répartition géographique des unités de traitement et de stockage, autres solutions de transport)
- Connaître les coûts de la gestion des déchets
- Innover et développer un pôle de recherche

■ **Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux : le PREDD de la région Ile-de-France**

Ce document a lui aussi été approuvé par le Conseil Régional d'Ile-de-France en novembre 2009. Il est du ressort des compétences de la région.

L'objectif a été de fournir un état des lieux des gisements et capacités représentatif de la réalité, ainsi que des perspectives sur les gisements et les besoins en capacité faisant consensus.

■ **Plan de Réduction des Déchets d'Ile-de-France : le PREDIF**



Ce document a été approuvé par le conseil régional le 24 juin 2011. La région s'est portée volontaire en 2009 pour signer avec l'ADEME, un accord cadre 2010-2014 pour la prévention des déchets en Ile-de-France. La réduction des quantités et de la nocivité des déchets est une des priorités des politiques de développement durable nationales et européennes.

L'objet principal de ce plan est l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan régional de prévention des déchets. Il décline au niveau régional le plan national de prévention des déchets. Ainsi, les attendus sont :

- D'établir le cadre régional de la prévention des déchets en Ile-de-France : diagnostic régional et objectifs ;
- Préciser et mettre en œuvre les modalités d'animation et de coordination régionales pour assurer la couverture de 80% de la population régionale par des programmes locaux de prévention ;
- Présenter la « politique régionale » de prévention des déchets traduite en terme opérationnel (plan d'actions) ;
- Garantir l'exemplarité de la région Ile-de-France en matière de prévention des déchets ;
- Définir les modalités de mesure des indicateurs de suivi et d'évaluation du plan.

Il a donc pour objectif de faire évoluer les pratiques en mobilisant les acteurs régionaux.

La commune de Pussay adhère au SEDRE qui est le relais local pour la mise en œuvre de ces plans et objectifs. Elle favorise à travers le PLU la gestion et la valorisation des déchets sur son territoire et impose les conditions de stockage et de limitation des déchets à la source via le règlement de collecte du SEDRE.

- **Plan régional d'élimination des déchets issus des activités de soins : le PREDAS**
- **Plan de prévention et de gestion des déchets de chantier : le PREDEC**
- **Plan régional de prévention et de gestion des déchets : le PRPGD – En cours d'élaboration**

Les divers plans « Santé- Environnement »

▪ **Le Plan National Santé Environnement 2015 -2019**

Ce troisième plan a pour ambition d'établir une feuille de route gouvernementale pour réduire l'impact des altérations de l'environnement sur la santé humaine. Cette thématique est l'une des préoccupations majeures de santé publique et un thème écologique central. Les grands enjeux de ce plan sont :

- Répondre aux enjeux de santé posés par les pathologies en lien avec l'environnement ;
- Les enjeux de connaissance des expositions, de leurs effets et les leviers d'action ;
- La recherche en santé environnement ;
- Renforcer la dynamique santé environnement dans les territoires, l'information, la communication et la formation.

▪ **Le Plan Régional Santé Environnement : Ile-de-France**

L'élaboration du PRSE 3 débute avec la participation des acteurs du territoire. Le but étant de définir les priorités pour la région autour de quatre thématiques :

- Préparer l'environnement de demain pour une bonne santé ;
- Surveiller et gérer les expositions liées aux activités humaines et leurs conséquences sur la santé ;
- Travailler à l'identification et à la réduction des inégalités territoriales de santé ;
- Protéger et accompagner les populations vulnérables.

Le troisième plan régional santé environnement (2017-2021) a été approuvé fin 2017.



La commune de Pussay, à travers son PLU mais également des actions connexes d'informations et de sensibilisation, renforce la prévention des risques (environnementaux, risques naturels et industriels) et des nuisances ou pollutions sur son territoire.

Schéma départemental des carrières de l'Essonne 2014 – 2020

Ce document a été révisé et approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014. Il s'agit d'un document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L515-3 du code de l'environnement. Il constitue un outil d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrières. Les autorisations de carrières ne peuvent être accordées que si elles sont compatibles avec les orientations et objectifs définis par ce schéma.

Ce document prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il est élaboré par la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Il n'engendre aucune forme d'opposabilité aux documents d'urbanisme mais doit être compatible avec le SDAGE et les SAGE.

Ce document fixe des objectifs stratégiques en matière d'accès à la ressource :

- Ne pas augmenter le taux de dépendance des départements franciliens vis-à-vis des autres régions pour l'approvisionnement en granulats (efforts de substitution de matériaux)
- Assurer l'approvisionnement de la région et de l'agglomération centrale (développer les autres modes de transport)
- Poursuivre la valorisation des ressources d'importance nationale (recyclage, acceptabilité des exploitations par les riverains)
- Intensifier l'effort environnemental des carrières (travail de remise en état, indicateurs de suivi, après-carrière...)

Aucune carrière n'est présente sur le territoire communal de Pussay.



3.2 CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

3.2.1 GENERALITES

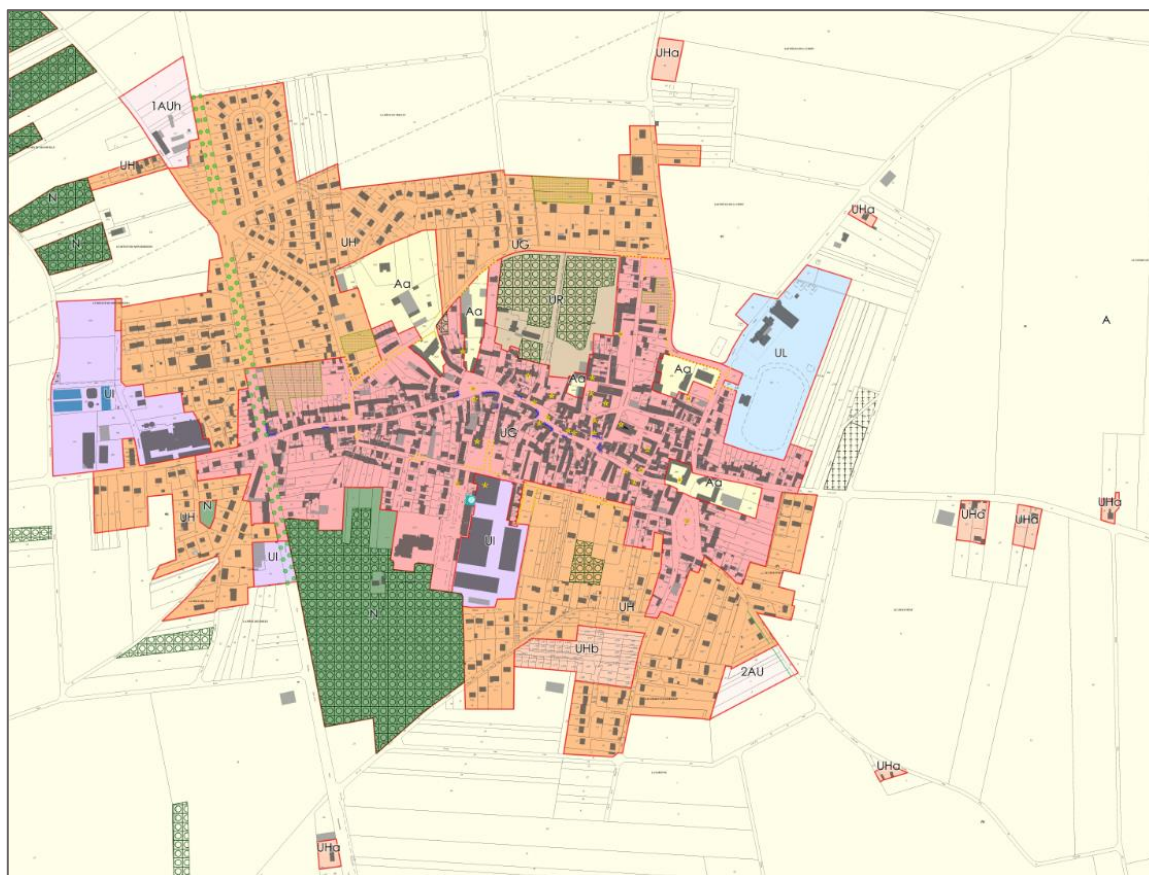
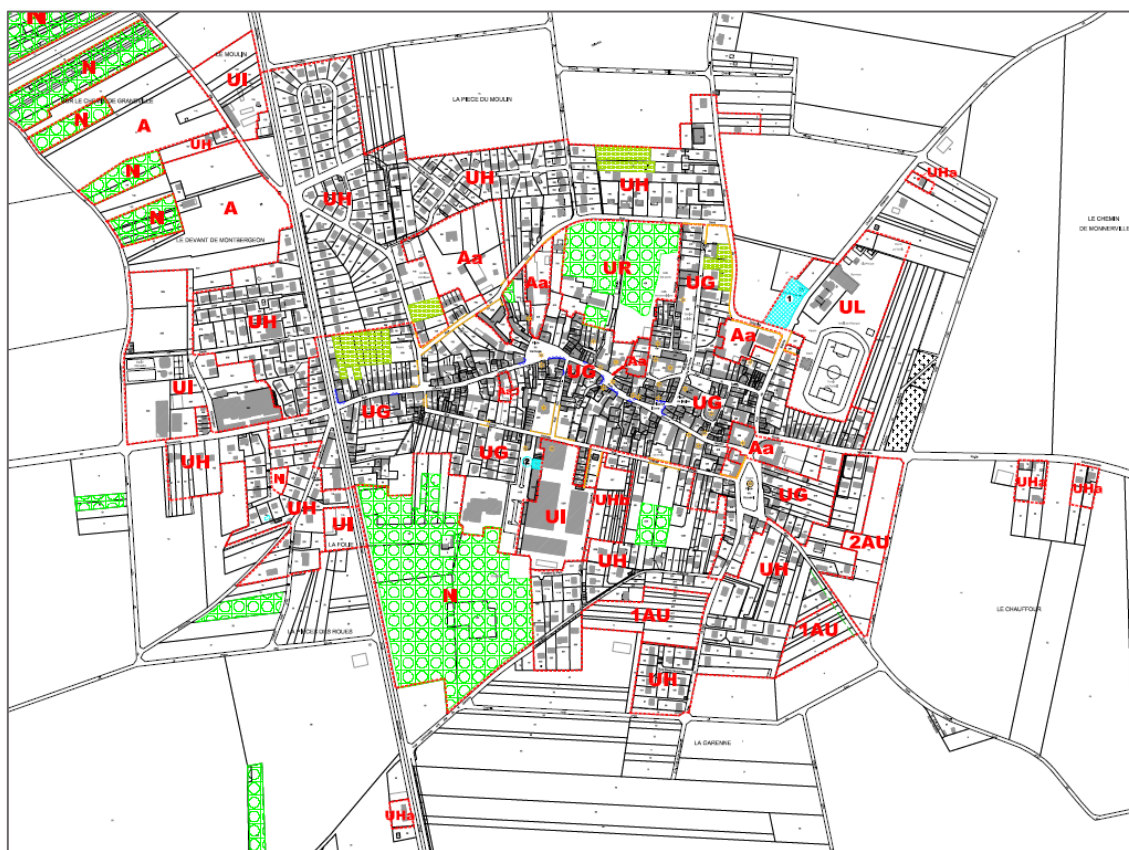
Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. À chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).



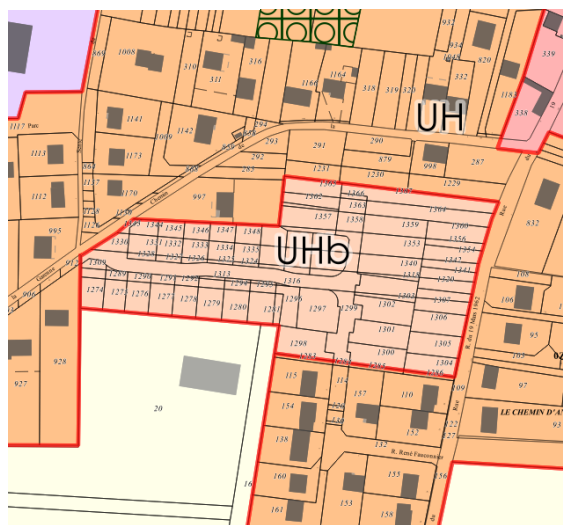
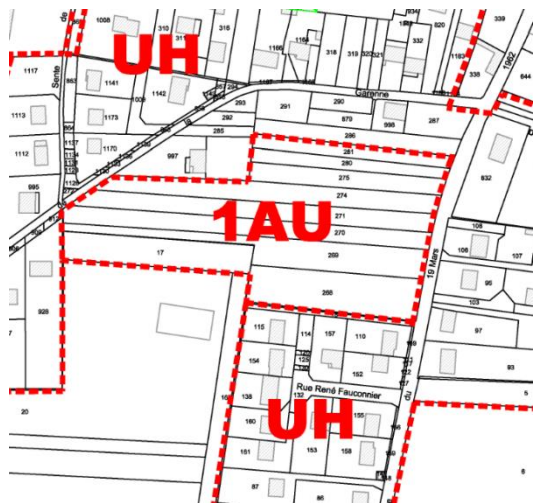
3.2.2 ÉVOLUTIONS GÉNÉRALES DES ZONES





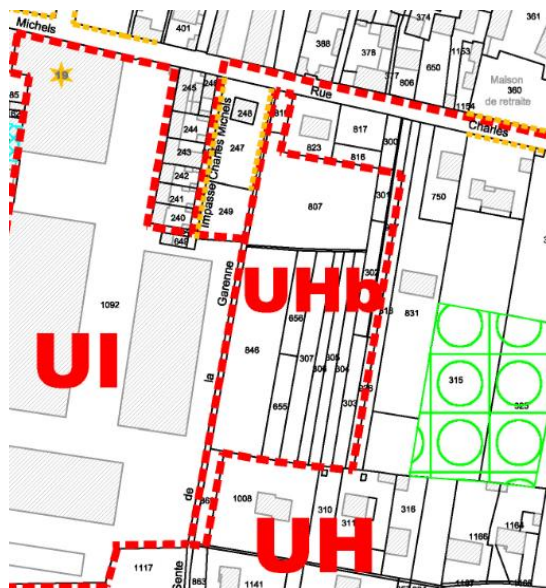
Modifications apportées aux zones urbaines

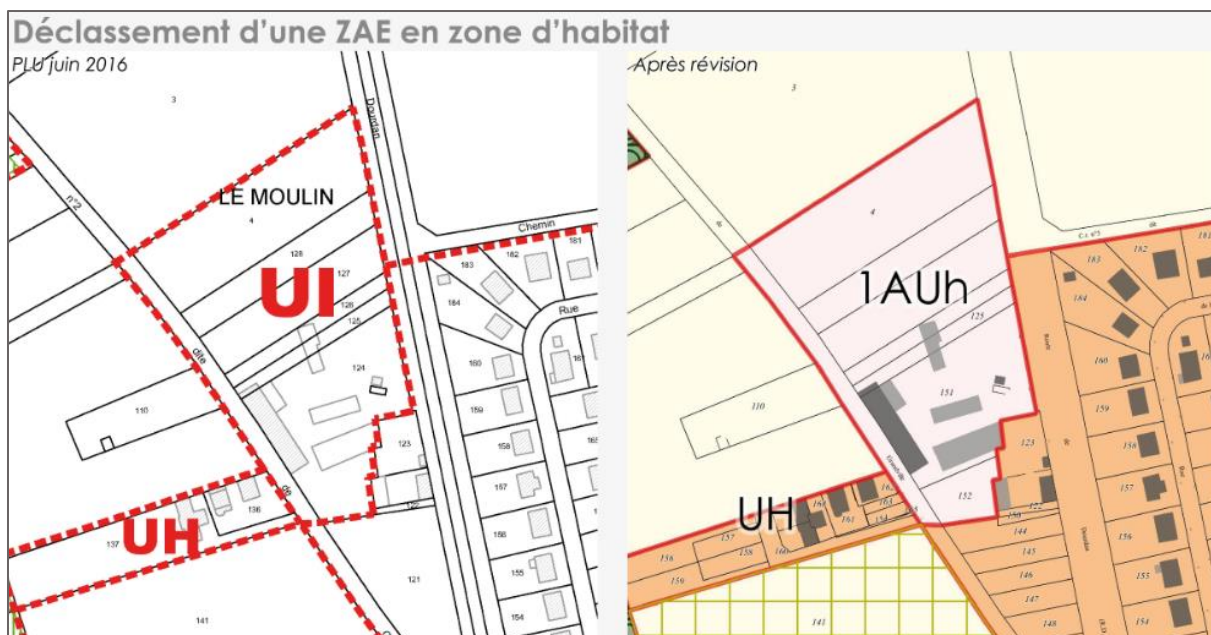
Passage d'une zone 1AU en zone UHb



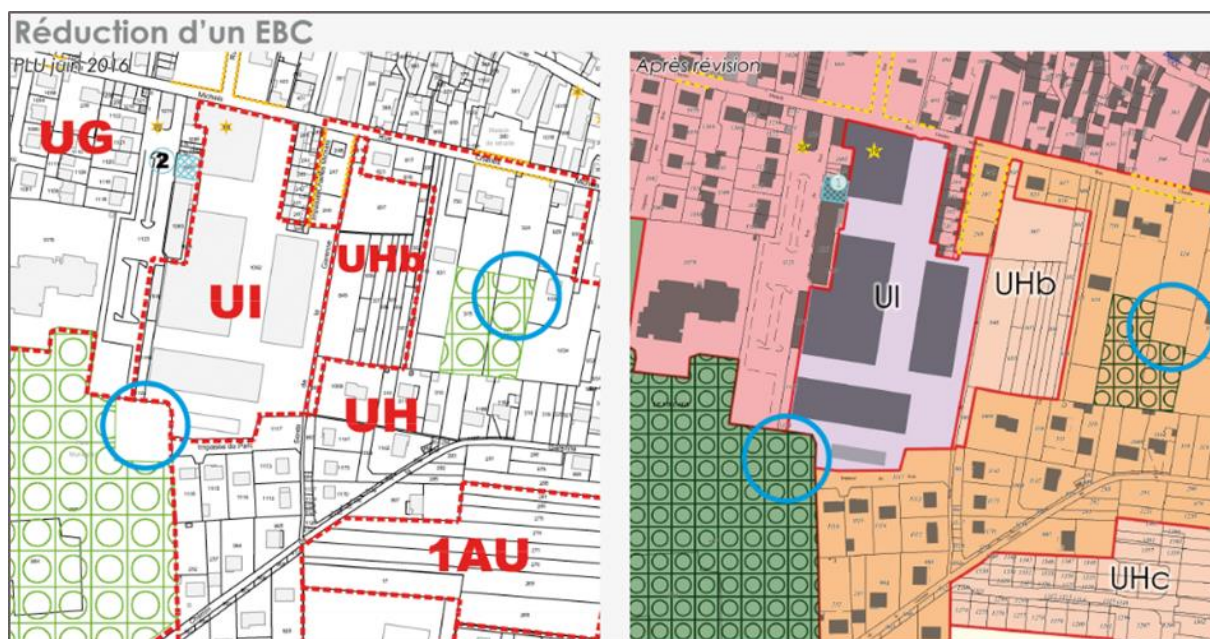
La zone 1AU située au sud du bourg est déclassée en zone UHb, l'opération étant en cours. La superficie de la zone est de 1,45 ha.

Passage d'une zone UHb en zone UH





L'état de friche industrielle en entrée de bourg et la non commercialisation du foncier à vocation économique justifie pour la commune le déclassement de la zone UI au nord du bourg en zone 1AUh. Ce classement permettra la réalisation d'une opération de logements diversifiés, sur du foncier communal, pour répondre aux besoins de la population locale. Le site s'étend sur une superficie d'environ 1,36 ha.

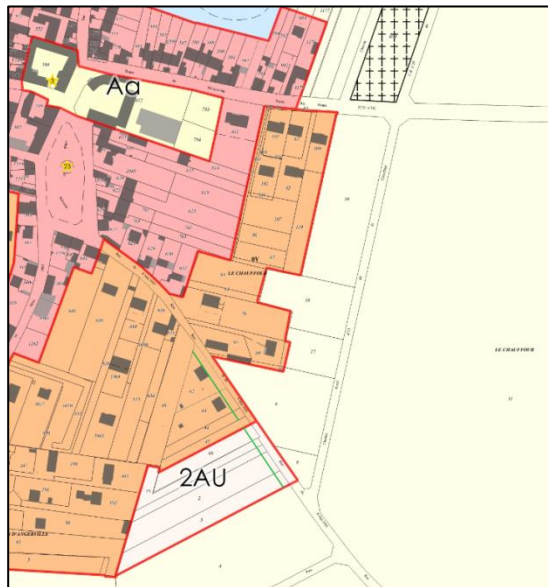
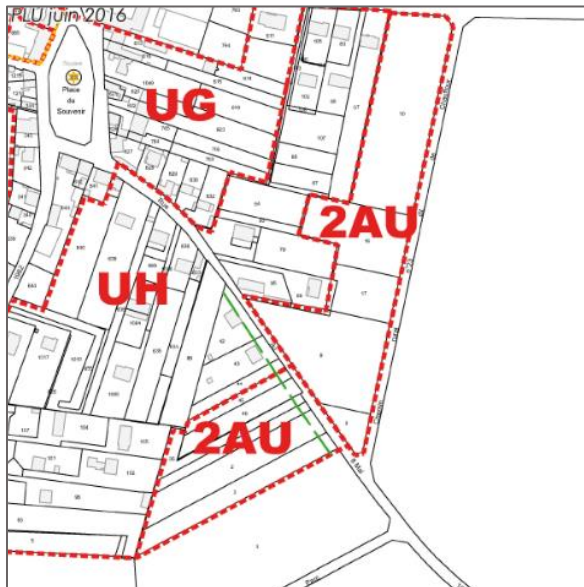


Afin de permettre la réalisation d'une opération de 18 logements locatifs sociaux en zone UH, la réduction d'un EBC, sur une superficie d'environ 500 m², est compensée sur un autre secteur de la commune sur une superficie supérieure.

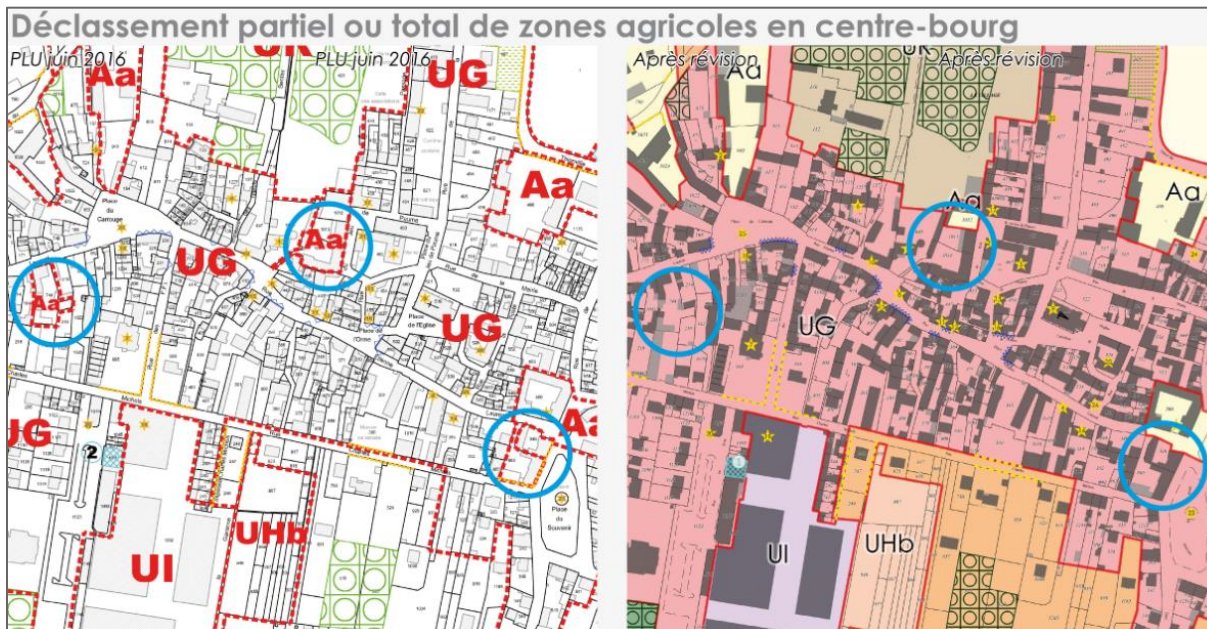


▪ Modifications apportées aux zones à urbaniser

Afin de répondre aux besoins en logements diversifiés de la population, la zone 2AU (0,79 ha) est conservée pour une urbanisation à long terme. Cependant, afin de limiter la consommation d'espaces agricoles, l'autre zone 2AU, d'une superficie de 1,5 ha, située à proximité est supprimée et repasse en zone agricole.



▪ Modifications apportées aux zones agricoles et naturelles

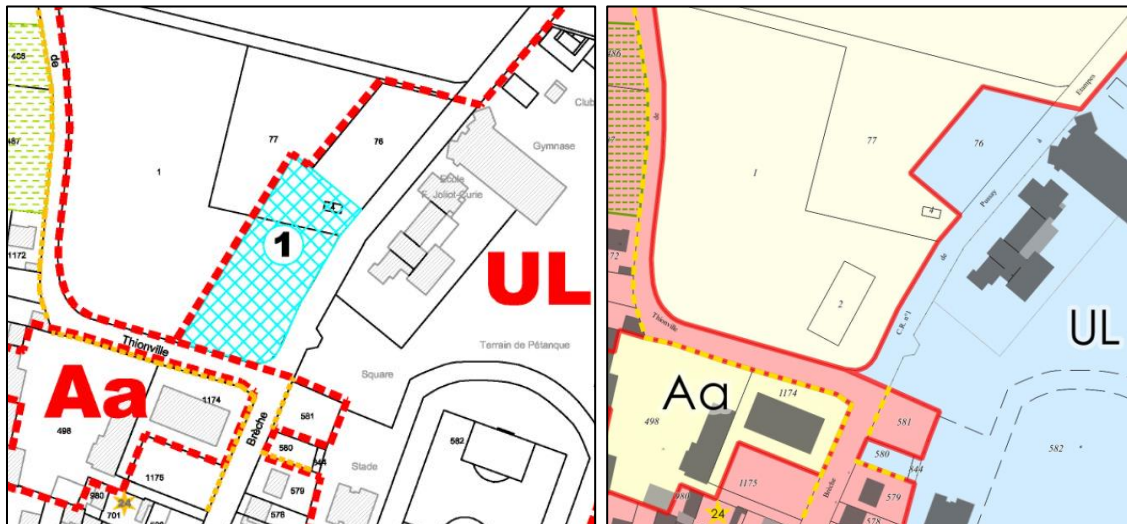


Il s'agit d'une volonté de la commune, à terme, d'excentrer les activités agricoles au cœur du bourg, pour des raisons fonctionnelles et de nuisances, notamment liées aux passages d'engins agricoles. Les surfaces concernées représentent moins de 0,3 ha.



▪ Ajustement des emplacements réservés

L'emplacement réservé qui était positionné en zone UL pour la réalisation d'un groupe scolaire est supprimé, en raison du choix d'un autre site pour la construction. Ce site n'ayant pas vocation à être urbanisé, il est déclassé en zone agricole sur une superficie de 0,3 ha.



▪ Régularisation d'habitats isolés

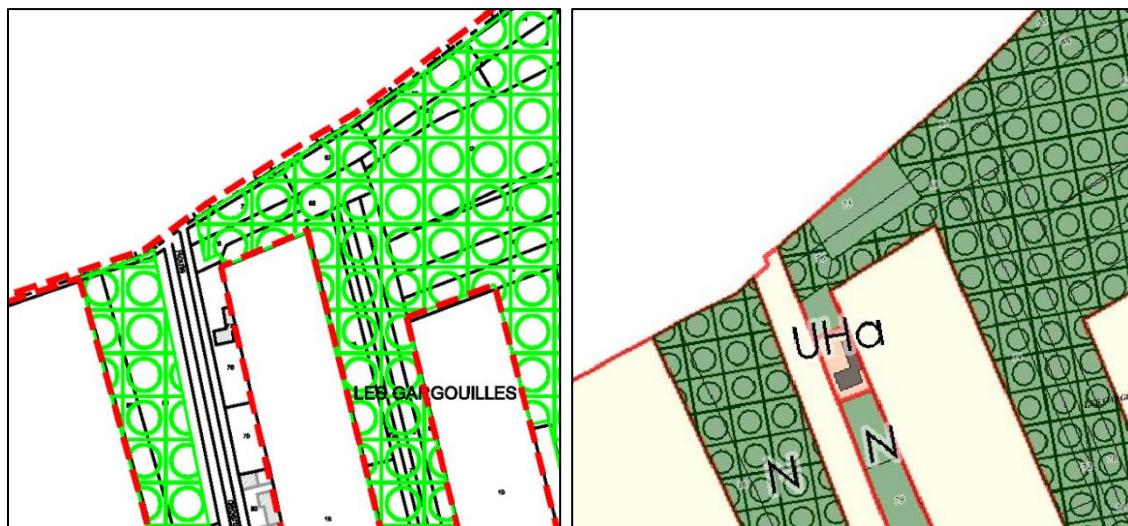
Plusieurs habitations situées en zones agricoles et naturelles avaient été oubliées lors de l'élaboration du PLU. Leur situation est régularisée avec un classement en zone UHa.





▪ Ajustement des EBC

Des EBC sont partiellement levés sur les parcelles n°75 et n°76 du captage d'eau de la commune, au lieu-dit « Les Gargouilles ». L'objectif de cette levée est de permettre la réalisation d'une unité de décarbonatation de l'eau potable sur le terrain de l'usine existante, au regard de l'arrêté ARS-2019-VSS n°24 du 11 juillet 2019 portant dérogation aux limites de qualité pour la distribution d'eau destinée à la consommation humaine.



▪ Matérialisation d'alignements d'arbres à préserver

Les alignements d'arbres le long de la RD838, qui contribuent à l'identité et aux qualités paysagères de la commune, sont identifiés au sein des zones urbaines et protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.





3.2.3 DESCRIPTION DETAILLÉE PAR ZONE

Les orientations développées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable trouvent leur traduction dans les documents graphiques et mesures réglementaires du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU divise le territoire en autant de zones qu'il y a d'espaces différents par leurs formes ou leurs vocations. A chacune de ces zones correspond un règlement qui définit avec précision les occupations et utilisations du sol qui y sont admises ainsi que les conditions de leur réalisation. Le cas échéant, ces zones sont subdivisées en secteurs de zone qui permettent de mettre en exergue certaines spécificités des règles d'urbanisme de tel ou tel lieu.

Le PLU comporte 4 grandes catégories de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N).

▪ La zone UG



Cette zone correspond aux formes bâties du tissu traditionnel du bourg et aux habitations individuelles qui les jouxtent ou s'y intègrent.

Afin de répondre au principe de mixité des fonctions, elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités économiques et les équipements d'accompagnement publics et privés nécessaires à la vie de ces tissus urbains : commerces, équipements publics, hôtels, restaurants, bureaux, services et activités artisanales compatibles avec le caractère général de la zone.

Parallèlement, le souci de conservation du paysage urbain et de biodiversité en milieu urbain se traduit à travers la protection de certains cœurs d'îlots composés de jardins et vergers en tant que terrains cultivés en zone urbaine, constitutifs d'une continuité écologique à plus large échelle, en lien avec les boisements, le square public et les espaces agricoles.

Deux espaces sont concernés en zone UG :

- des vergers à l'arrière du square public,
- des vergers à proximité des espaces agricoles et du parc boisé.



Cette mesure s'accompagne de la protection du patrimoine bâti, les éléments bâtis remarquables (anciennes constructions, château, lucarne, entrée de ferme, mur en pierre...) sont protégés au titre de la loi Paysage (voir l'inventaire du patrimoine en annexe). La protection des murs en pierre s'accompagne cependant de la possibilité d'ouvertures en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'une construction.

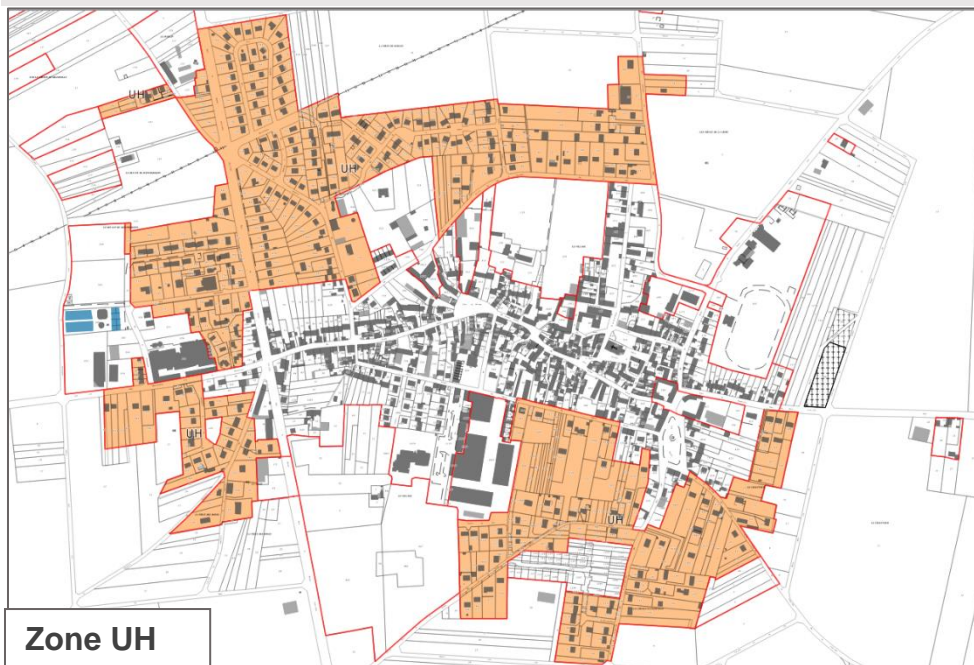
La réglementation de l'aspect extérieur des constructions participe également à la préservation du patrimoine.

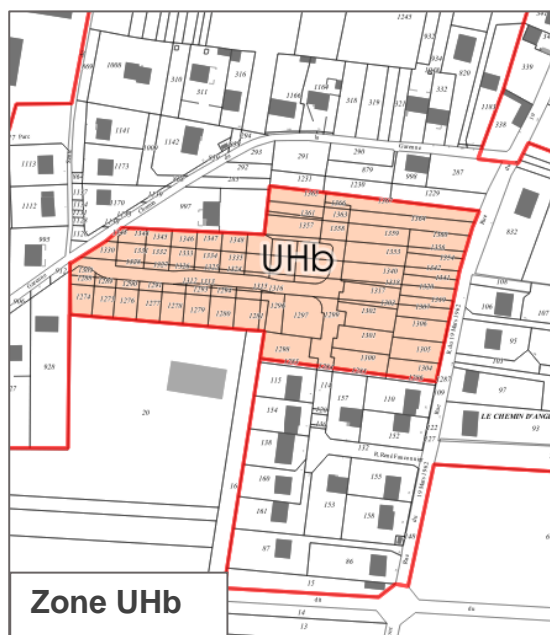
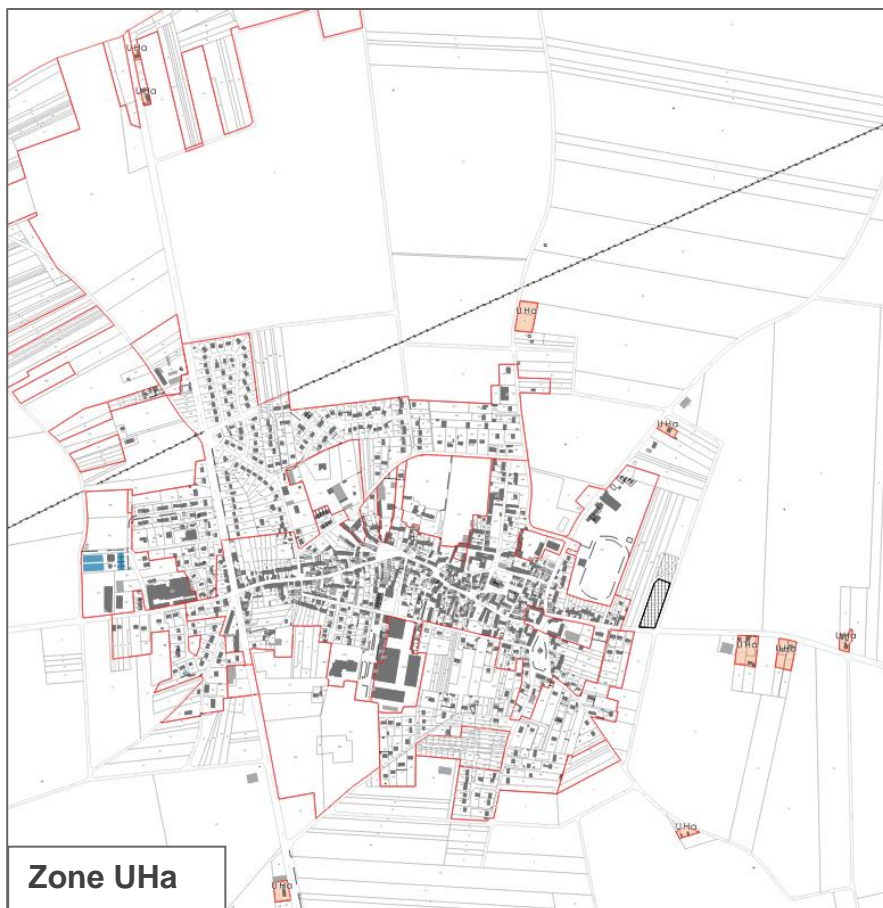
La zone UG est concernée par une réglementation spécifique garantissant la pérennisation des rez-de-chaussée commerciaux et artisanaux, situés le long de la rue Etienne Laurent, afin de préserver le commerce et l'artisanat de proximité.



La superficie totale de la zone UG est de 26,4 hectares, elle était de 27,40 hectares au précédent PLU.

■ La zone UH



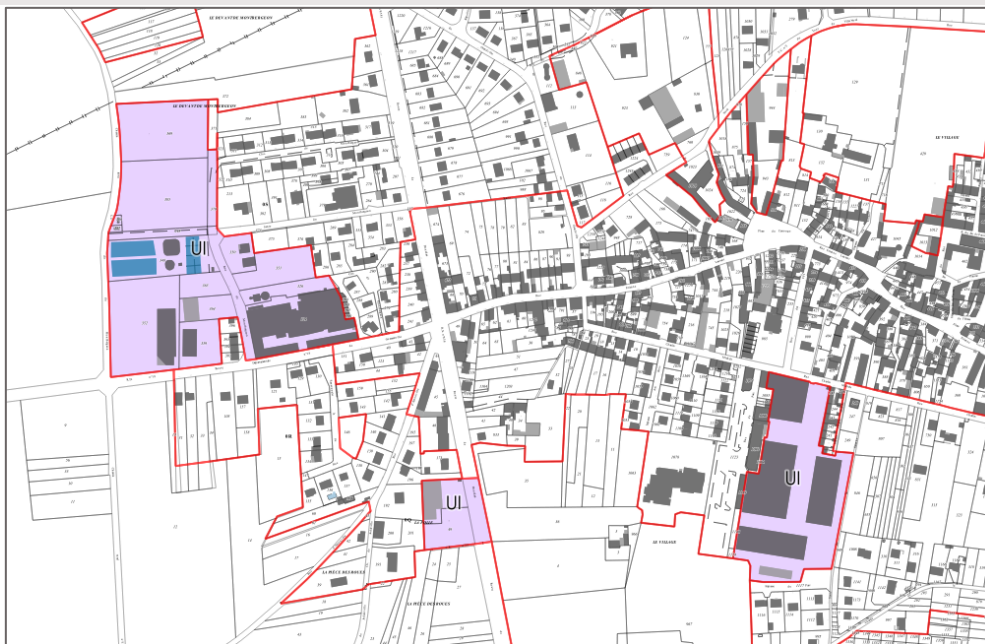


Cette zone correspond à des habitations individuelles dont l'architecture ne présente pas le même intérêt patrimonial que celui observé dans la zone urbaine précédente. Les constructions de la zone sont généralement assez récentes. La zone se situe essentiellement autour du tissu ancien du bourg avec quelques petits secteurs à l'écart du bourg.

La réglementation respecte le caractère de la zone à vocation résidentielle majoritaire, tout en permettant une mixité fonctionnelle adaptée.

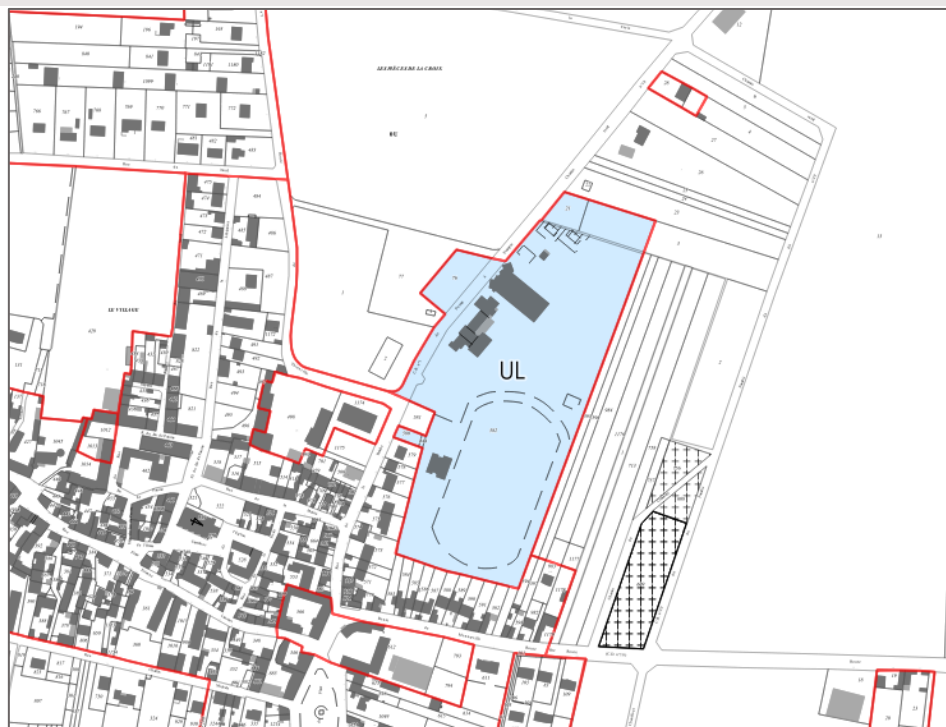


La zone UI



Cette zone est réservée aux activités économiques, comprenant à la fois des activités artisanales et de services, des établissements industriels, des entrepôts, des bureaux et des commerces.

La zone UL

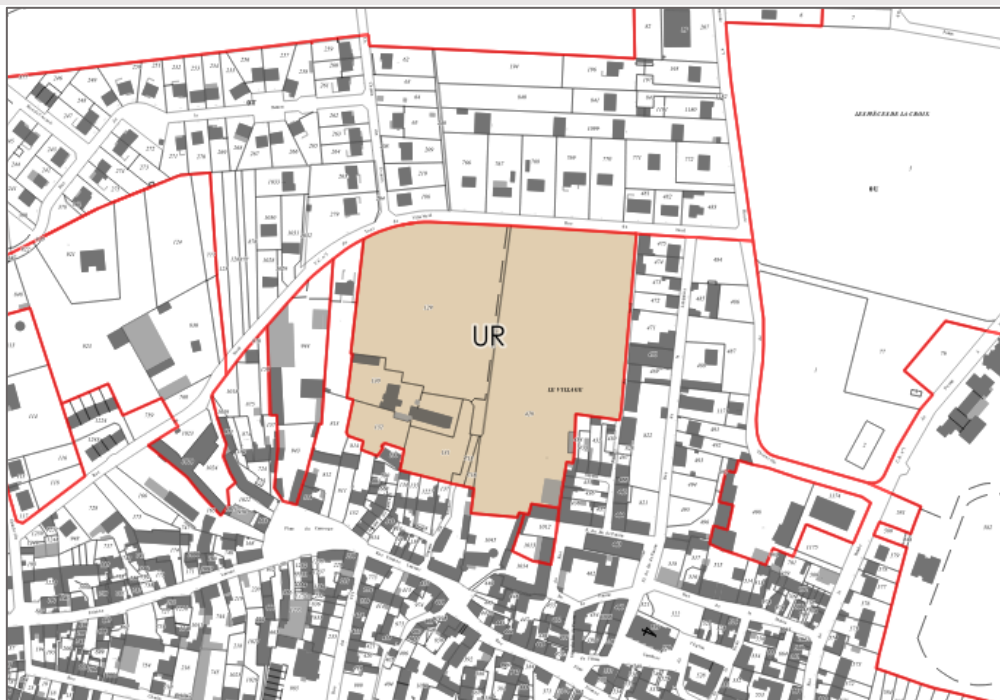


Cette zone se trouve sur un unique site, au Nord-Est du bourg. Elle est destinée à recevoir principalement des équipements collectifs de toute nature : éducation, sports, loisirs, culture, santé, etc...

La superficie totale de la zone UL est de 4 hectares, elle était de 4, hectares lors du précédent PLU, la surface ayant été réduite sur la partie ouest en raison du choix d'un autre site pour l'implantation du groupe scolaire.



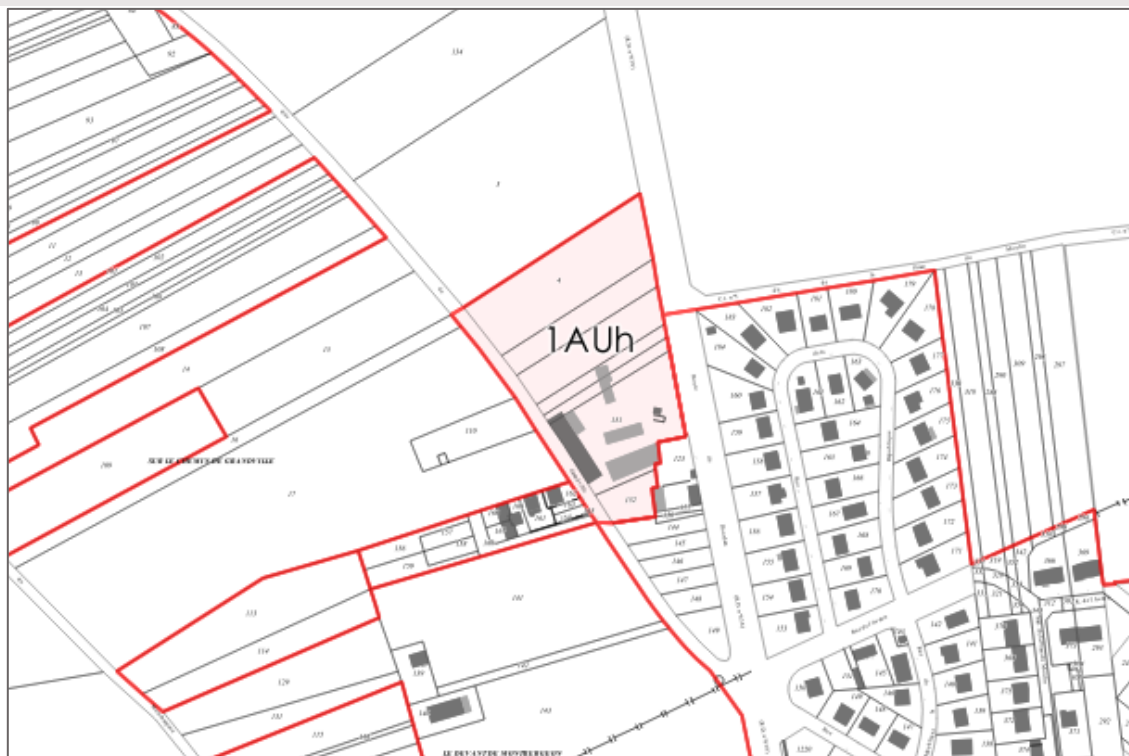
La zone UR



Cette zone correspond à la reconnaissance de propriétés bâties très peu denses qui méritent d'être particulièrement protégées en raison des qualités architecturales et paysagères qu'elles présentent.

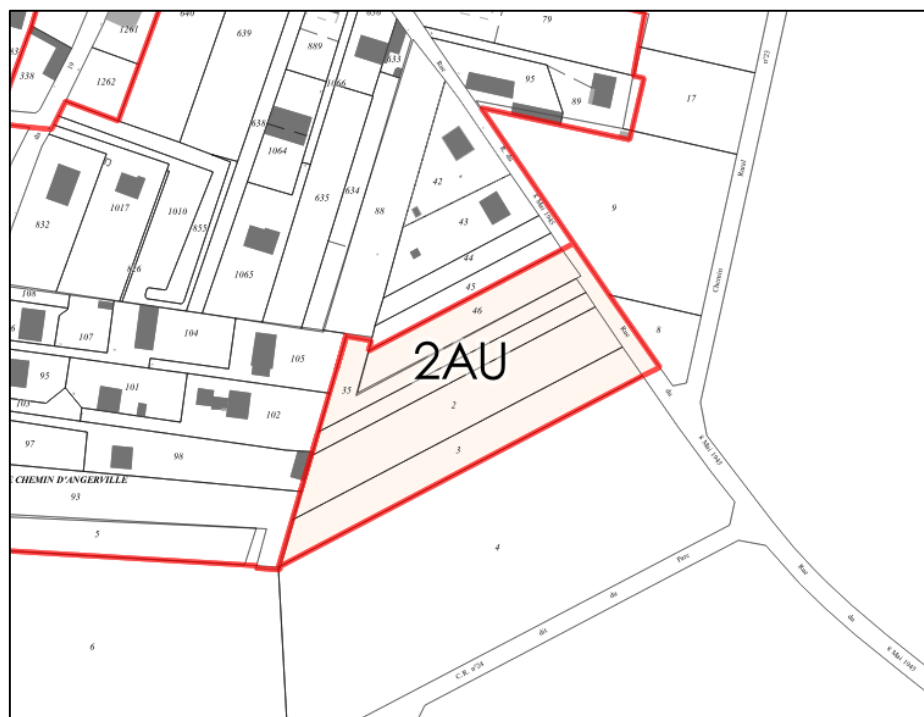
La zone est en grande partie couverte par des EBC.

La zone 1AUh





La zone 2AU



La zone A

Il s'agit d'une zone réservée aux activités agricoles en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, ou en raison des possibilités normales d'exploitation par l'agriculture.

Le zonage agricole concerne l'ensemble des terres agricoles préservé de l'urbanisation mais aussi les bâtiments agricoles en exploitation.

Les sièges d'exploitation sont situés au sein du bourg de Pussay. Ainsi, un zonage Aa délimite les bâtiments concernés au sein des zones UG et UH. Des ajustements ont été effectués, en concertation avec les agriculteurs, afin de distinguer les exploitations toujours en activité de celle qui ne le sont plus. De la sorte, les bâtiments qui ne sont plus utilisés pour l'activité agricole ont intégré les zones urbaines.

Les règles en Aa sont adaptées à un tissu dense au sein du bourg, avec des règles d'implantation en adéquation avec les typologies existantes.

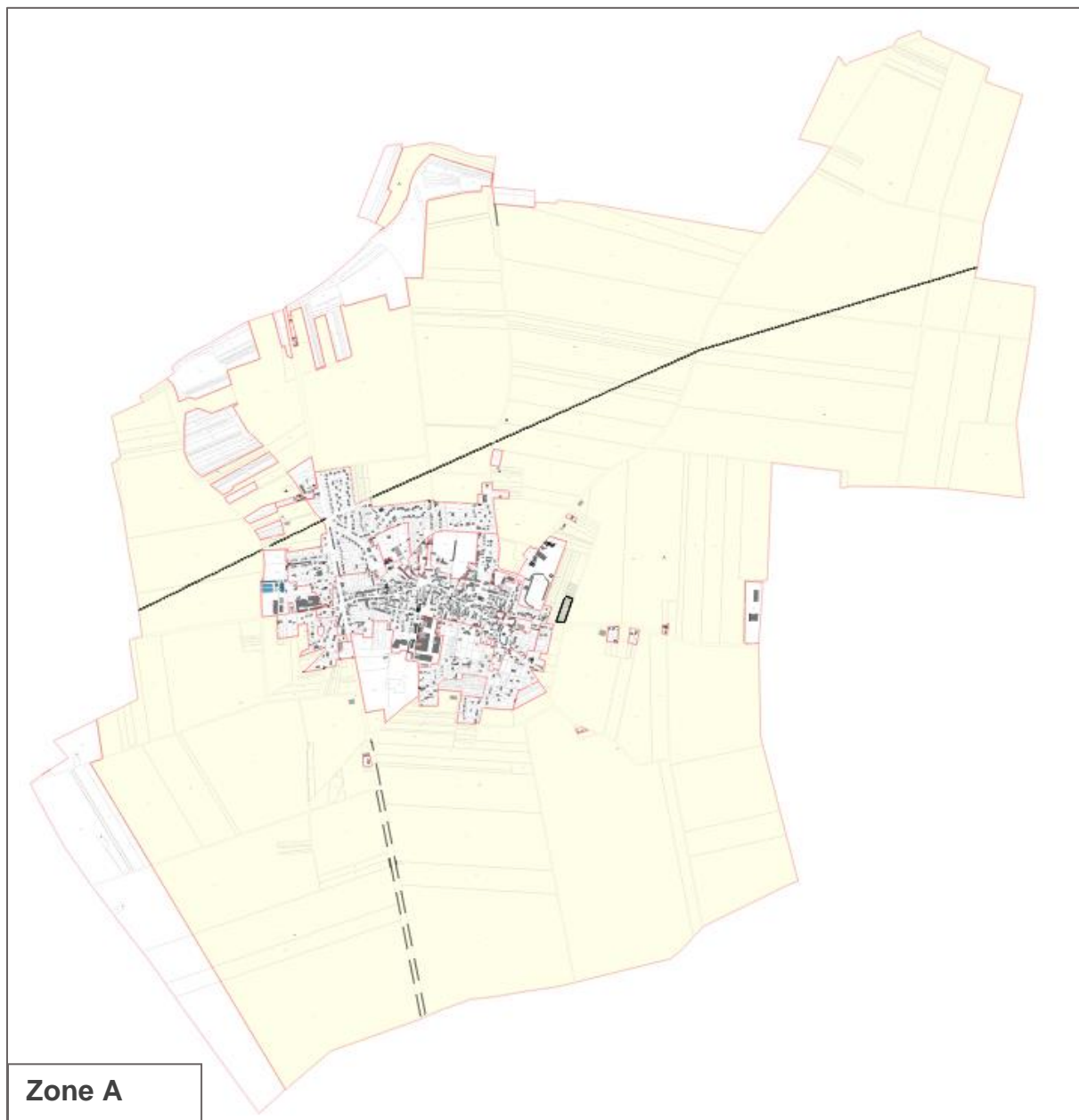
Au-delà des constructions et installations à vocation agricole, le règlement de la zone A autorise l'habitation de l'exploitant. L'habitat diffus qui n'a pas de rapport avec l'activité agricole mais est situé au sein des espaces agricoles est classé en zone A. Une extension très encadrée des constructions existantes reste possible, mais pas de construction nouvelle. L'extension est autorisée dans la limite de 20 % d'augmentation de la surface de plancher avec un maximum de 50 m² supplémentaires ne pouvant être réalisés qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

Les constructions sont autorisées seulement en retrait de la voirie afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions. Afin de ne pas trop dénoter dans un paysage ouvert, une hauteur maximale a été imposée pour les constructions à usage agricole. Elle est fixée à 12 mètres. Pour la même raison, les caractéristiques des clôtures ont été normées.

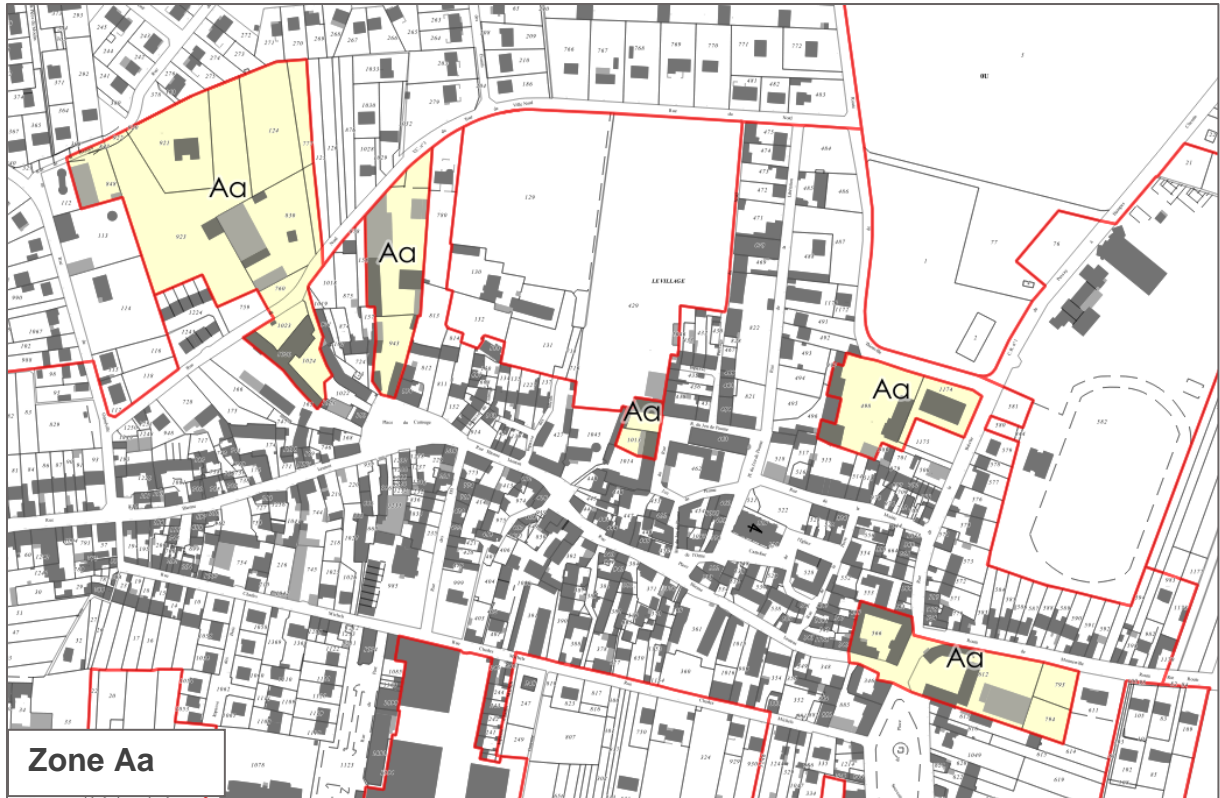
Le secteur Aa, au sein du bourg, est concerné par des éléments bâtis remarquables protégés. La protection des murs en pierre s'accompagne cependant de la possibilité d'ouvertures en vue de la création d'un accès ou pour permettre l'édification d'une construction.



Le parc éolien de production électrique est classé en Ae. Une hauteur spécifique est attribuée au secteur permettant l'implantation de nouvelles éoliennes.

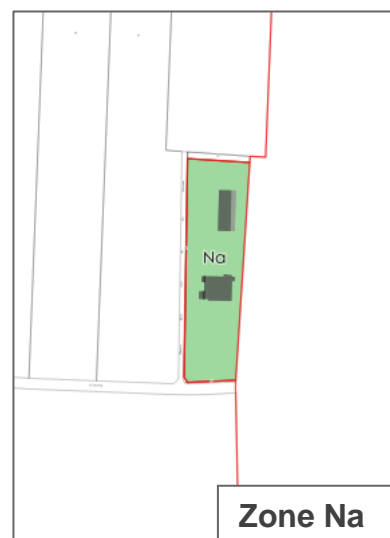








La zone N



Elle porte sur des milieux qu'il convient de protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique... soit de leur caractère d'espace naturel. La zone comporte un secteur Na, anciennement NB, non viabilisé, correspondant à un site d'entreposage de véhicules militaires, en dehors du bourg, au sein duquel seules les constructions et installations existantes sont autorisées.



3.2.4 BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Évolution des surfaces en hectares

		PLU 2016	PLU révisé	Évolution	Part
Zones urbaines	UG	26,2	26,4	+0,3	2%
	UH	37,7	38,8	+1,1	3%
	Uha	0,8	1,4	+0,6	0%
	Uhb	0,8	1,5	+0,7	0%
	UI	8,3	6,9	-1,4	1%
	UL	4,3	4	-0,3	0%
	UR	3,5	3,5	0,0	0%
	Total	81,6	82,5	+0,9	7%
Zones à urbaniser	1AU(h)	1,5	1,3	+0,1	0%
	2AU	2,4	0,8	-1,6	0%
	Total	3,9	2,2	-1,7	0%
Zones agricoles	A	965,1	967,8	+2,7	84%
	Aa	4,5	4,2	-0,3	0%
	Ae	42,9	42,9	0,0	4%
	Total	1012,4	1014,9	+2,5	88%
Zones naturelles	N	53,8	52,1	-1,7	5%
	Na	1,9	1,9	0,0	0%
	Total	55,8	54,0	-1,8	5%
Total général		1154	1154	0	100%



3.3 EXPLICATIONS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

3.3.1 GENERALITES

La partie réglementaire du code de l'urbanisme, relative au contenu des PLU offre une restructuration thématique, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR. Cette nomenclature nationale commune et facultative participe à la clarté du droit applicable et à la lisibilité du règlement du PLU.

L'objectif est en effet de rendre plus lisible les outils mobilisables par les auteurs de PLU en les regroupant thématiquement selon la trame introduite dans la partie législative du code de l'urbanisme. Cette réorganisation thématique du règlement du PLU participe au principe d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi. En effet, la nomenclature précédente suggérée par l'ancien article R*123-9 du code de l'urbanisme et par l'article A123-1 du même code qui ne s'imposait qu'aux POS était constituée d'une liste linéaire d'articles. Elle ne permettait pas toujours de comprendre l'intention de la collectivité au regard de son projet d'aménagement et de développement durables.

Elle entend également affirmer la rupture entre le PLU et le POS dont la loi ALUR promeut la suppression depuis le 1er janvier 2016. En effet, les législations et réglementations qui se sont succédé depuis, ont principalement ajouté ou modifié les articles du règlement du PLU contenu dans le code de l'urbanisme sans réinterroger les structures héritières des POS créés en 1967 par la loi d'orientation foncière n° 67-1253 (LOF).

Cette longévité de la nomenclature des POS reprise par les PLU a également contribué à une standardisation de certains règlements de plans locaux d'urbanisme entre collectivités portant pourtant des projets d'aménagement et de développement durables différents.

Suivant la réorganisation thématique des articles législatifs relatifs au contenu du règlement du PLU (L151-8 à L151-42), la nomenclature proposée ne fait donc plus l'objet d'un seul article, mais découle de l'enchaînement des sous-sections 3 à 5 de la section 4 du chapitre 1er du titre V du livre 1er de la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

3.3.2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU P.A.D.D.

Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations

L'ancien article R*123-9 du code de l'urbanisme établissait une liste exhaustive de neuf destinations de constructions qui servaient :

- au contrôle du changement de destinations ;
- aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLU ;
- à la différenciation des règles du PLU par type de constructions.

Cette catégorisation s'est avérée être insuffisamment exhaustive et de moins en moins adaptée à l'évolution de certaines activités au regard des enjeux de développement urbain.

La réforme des catégories de destinations vise donc à élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux.



Cette mesure permet de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique. Elle favorise une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle.

Les articles R151-2, R151-27 à R151-29, R151-30, R151-33 et R151-37 redéfinissent donc le champ d'application des prescriptions relatives aux destinations des constructions et types d'activité.

Les 5 destinations principales :

- Habitation
- Commerce et activités de service
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Exploitation agricole et forestière
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires

Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif du P.A.D.D., à savoir « Assurer la pérennité de l'activité agricole ».

Pour cela, deux types de zones agricoles ont été créées :

- La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
- Dans la zone Aa, les corps de fermes dans le cœur de bourg.

[Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations](#)

[Mixité fonctionnelle et sociale](#)

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement du PLU de la commune (hauteur maximale, règles d'implantation, qualité urbaine et architecturale) doit permettre de respecter l'objectif du P.A.D.D., à savoir « Garantir des formes urbaines adaptées à Pussay ».

Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif du P.A.D.D., à savoir « Privilégier une approche valorisant notre patrimoine ».

Rappel du PADD : « Le PLU identifie le petit patrimoine comme le bâti inscrit au patrimoine départemental, le bâti rural... et le patrimoine local remarquable.

Le PLU permet de donner une homogénéité aux clôtures côté rue, d'abord en préservant les murs de clôture existants ensuite en incitant à la création de murs de qualité. »

Pour cela, conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique localise des immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, murs et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Mais il doit permettre également de respecter l'objectif du P.A.D.D., à savoir « Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village ».



Rappel du PADD : « Le PLU doit permettre de contenir l'étalement urbain. Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers. Il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers. »

Pour cela, les emprises au sol maximales des constructions, ainsi que les règles d'implantation ont été définies pour permettre une densification des zones urbanisées, afin d'être conforme aux dispositions de la loi ALUR et à celles du SDRIF 2013.

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol maximale des constructions

Une emprise au sol des constructions (y compris annexes) est fixée pour chaque zone. L'emprise au sol des annexes, hors garages, ne peut excéder 8m².

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'article est non réglementé.

Hauteur maximale des constructions

Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale, hors tout (incluant cheminée et éléments techniques), des nouvelles constructions est définie dans le règlement.

Pour les extensions de constructions existantes, une règle est également définie.

Règles d'implantation

Des règles de prospects (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions sur une même parcelle) sont définies pour chaque zonage.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'essentiel des règles définies tentent à respecter la forme urbaine existante, à savoir celle d'un village rural. Toute construction nouvelle doit s'insérer en harmonie dans cette « ruralité ».

Des règles différenciées sont rédigées selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de réhabilitations et extensions de constructions existantes.

Conformément à l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique localise des immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, murs et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les bâtiments remarquables à préserver et à valoriser sont identifiés sur le plan de zonage : on retrouve inventoriés des bâtisses bourgeoises à l'architecture atypique, des ensembles architecturaux homogènes, du bâti ancien réhabilité et/ou des maisons en pierres apparentes.

Toute intervention sur ces éléments identifiés doit s'attacher à préserver -voire à restituer-les caractéristiques des éléments concernés : volumétrie générale, composition de façade, murs, ordonnancement et proportion des ouvertures, aspects des enduits (lisses, sans relief sensible, couleur), décor s'il en existe. Toute nouvelle ouverture dans un mur de clôture repéré au titre de la loi paysage pourra être interdite ou limitée à une seule par section de mur homogène.

Des autorisations en faveur des énergies renouvelables, sous réserve d'intégration dans l'environnement proche, sont proposées.



Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Gestion des eaux pluviales

Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif du P.A.D.D.

Pour cela, le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

Éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif du P.A.D.D., à savoir « Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques ».

Rappel du PADD : « Le PLU entend valoriser et régénérer la biodiversité « ordinaire », au sein des ensembles urbanisés avec la présence de jardins, de parcs, etc.

Des mesures et outils spécifiques de préservation des ensembles paysagers ou végétaux permettront de conserver leur existence.. »

Pour cela, conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique localise des éléments végétaux, de paysage et sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les éléments paysagers remarquables à préserver et à valoriser sont identifiés sur le plan de zonage : on retrouve inventoriés des ensembles d'arbres, des espaces boisés et paysagers de qualité au cœur du tissu urbain, des espaces verts de « respiration » à préserver en cœur de bourg et des arbres isolés.

L'arrachage partiel ou total d'éléments plantés remarquables pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant l'esprit du lieu.

Stationnement

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations : afin de faciliter les instructions de permis.

Par ailleurs, un paragraphe sur les modalités d'application des calculs a été ajouté afin de faciliter l'application de la réalisation de stationnements.

Enfin, des emplacements pour les deux roues et les véhicules hybrides / électriques devront être prévus.

Équipement et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées

Des normes pour les accès et les voiries sont définies dans ce chapitre.

Desserte par les réseaux

Eau potable

Règle définie : Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau.



Électricité et téléphone

Règle définie : Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les branchements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Assainissement et eaux usées

Règle définie : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau usées dans les conditions prévues par le gestionnaire du réseau. En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place et permettant le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, conformément à la réglementation en vigueur. Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable ; le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles est interdit.

Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Règle définie : Les installations, aménagements et constructions autorisés devront être raccordés lorsque les infrastructures et réseaux existent à proximité du site, aux frais du pétitionnaire sur les terrains privés.

3.3.3 DISPOSITIONS DIVERSES (SUP, ER, EBC...)

La prise en compte des servitudes, risques, nuisances et pollutions

Il existe plusieurs contraintes et facteurs de risques ou de nuisances sur le territoire communal. Ces derniers sont annexés au dossier de PLU.

La prise en compte des enjeux de Développement Durable

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi SRU (Solidarités et renouvellement urbain) et l'approbation du POS, à l'instar des lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT 1 et 2 et de la loi ALUR.

Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (milieux humides). Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire, comme indiqué au PADD.

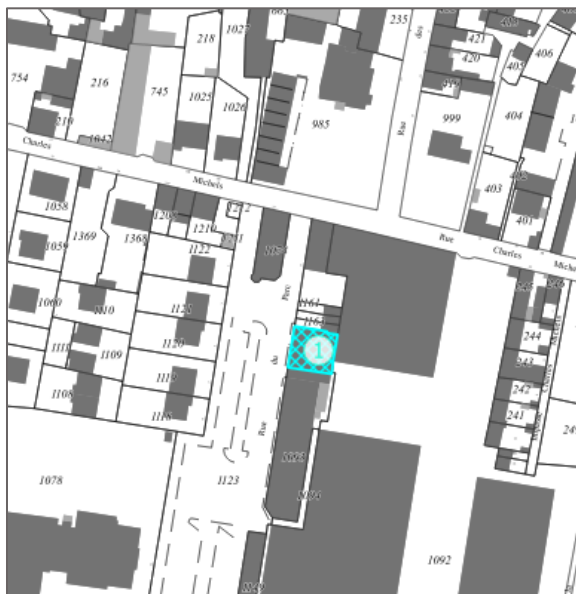
Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, le PADD affiche des orientations que l'ensemble du dossier de Plan Local d'Urbanisme doit intégrer par des règles plus adaptées pour :

- *Agir face aux changements climatiques (limitation des circulations automobiles, réduction des consommations d'énergies, etc.),*
- *Réduire l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace,*
- *Limiter les rejets et pollutions urbaines (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.),*
- *Limiter et informer sur la portée des risques, nuisances et pollutions concernant le territoire.*



Les emplacements réservés

L'élaboration du PLU a permis la mise à jour des emplacements réservés. Le PLU révisé ne compte qu'un seul emplacement réservé afin de réaliser 4 logements locatifs sociaux en extension des 24 logements existants 10 rue du Parc.

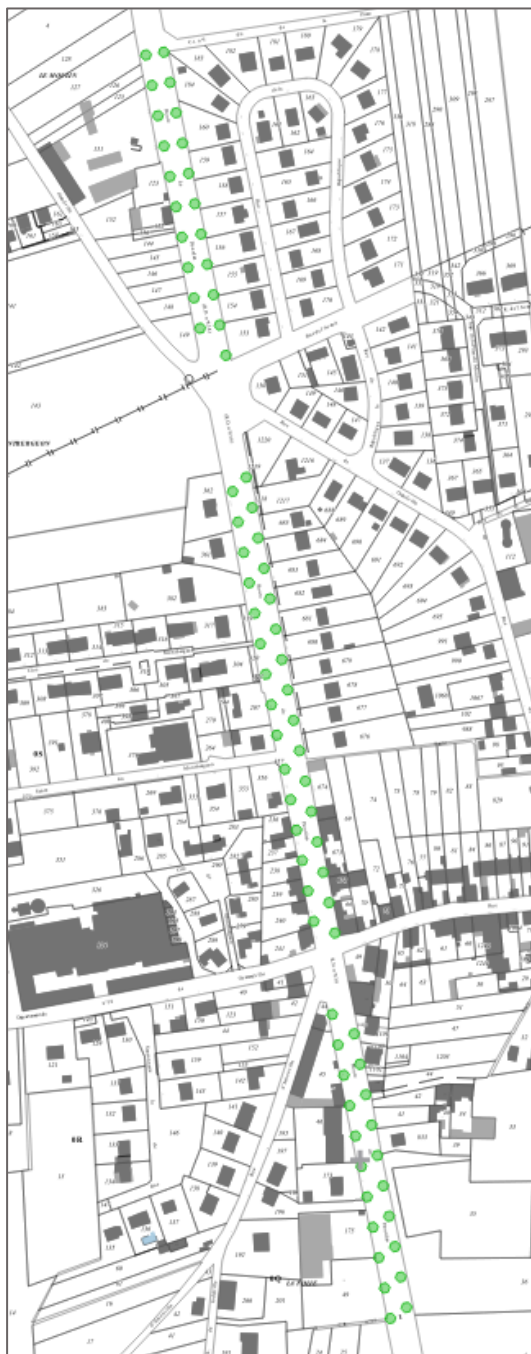


Les espaces boisés classés





Les alignements d'arbres à préserver





Les terrains cultivés en zone urbaine



Les rez-de-chaussée commerciaux





QUATRIEME PARTIE : INCIDENCE DE L'APPLICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT



4.1. ANALYSE DES INCIDENCES DU P.A.D.D.

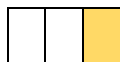
Pour permettre une identification aisée des thématiques abordées par les incidences du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (positives ou négatives), une ou plusieurs couleurs ont été associées aux orientations en fonction de la thématique traitée :



Cadre socio-économique ;



Environnement, paysage et biodiversité ;



Organisation et gestion du territoire.

1. Objectif 1 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et bâties de Pussay

Incidences



EN AFFIRMANT SA VOCATION ET SON IDENTITE AGRICOLE

Effet positif

□ Pérenniser les terres cultivées sur le plateau en interdisant tout mitage et ainsi préserver le grand paysage (perspectives visuelles lointaines) ;

Environ 85 % du territoire communal est occupé par des espaces agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable, enrichissant l'image du village.

Notons que les terres agricoles, qui, entre autres, stockent le carbone, retiennent l'eau, reçoivent la biodiversité, fournissent de l'alimentation humaine et produisent des biomasses pour l'énergie, jouent un rôle fondamental dans l'écosystème du territoire et qu'il est par conséquent primordial de les préserver.

Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.

□ Prendre en compte les pratiques des agriculteurs, tant dans les circulations que dans les possibilités d'évolution de leur chef-lieu d'exploitation ou de leur patrimoine.

Mesures en faveur de l'environnement :

Les espaces agricoles seront protégés par un classement spécifique en zone A interdisant toute construction non liée aux exploitations agricoles.



EN PROTEGEANT ET EN METTANT EN VALEUR LE PATRIMOINE NATUREL

Effet positif

LOCAL

□ Préserver les délaissés boisés, au cœur de l'agglomération, dans les hameaux ou sur le reste du territoire communal, afin de maintenir des espaces de biodiversité.



- Garantir la protection de l'environnement de la vallée sèche (Espace Naturel Sensible, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique...).
- Affirmer les corridors écologiques identifiés par déclinaison locale du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E). La préservation de ces continuités passe par la mise en valeur de ces ensembles et leur mise en relation pour des échanges biologiques à travers l'atténuation des coupures et obstacles physiques (clôtures et cloisonnements, mode de gestion etc.).

Mesures en faveur de l'environnement :

Les espaces naturels remarquables seront protégés par des classements adaptés et spécifiques dans le PLU.



**EN PERENNISANT L'IMAGE « VILLAGEOISE » DE LA COMMUNE ET EN
PRESERVANT LE PATRIMOINE HISTORIQUE LOCAL**

Effet positif

- Respecter les caractéristiques bâties traditionnelles locales

Les élus souhaitent préserver l'image villageoise qui caractérise le territoire de Pussay : centre ville avec de nombreux commerces et services de proximité, tissu urbain de type « villageois », cours intérieures, habitations aux caractéristiques architecturales singulières, cadre de vie de qualité...

Ce bâti de qualité, regroupé en front de rue, ainsi que les caractéristiques urbaines (trame parcellaire et bâti spécifique) et architecturales seront protégés.

- Cadrer et structurer les évolutions urbaines

La commune, via son PLU et notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), entend maîtriser, notamment en terme d'accessibilité, de stationnement ou encore d'intégration paysagère et architecturale, les futures opérations d'aménagement envisagées à court, moyen et long termes.

- Inventorier, protéger et mettre en valeur le patrimoine historique, architectural et bâti local

Des anciennes bâtisses, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, les murs en pierre, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune.

Le P.L.U identifiera des éléments bâtis ou du patrimoine local remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale.

- Aménager et valoriser les principales entrées de ville, en soutenant des projets maîtrisés en cohérence architecturale avec le patrimoine local.

Mesures en faveur de l'environnement :

Le P.L.U identifiera des éléments bâtis ou du patrimoine local remarquables à protéger, préserver ou valoriser car ils participent à l'identité locale.



2. Promouvoir une croissance raisonnée et équilibrée

Incidences



EN RECHERCHANT UNE URBANISATION PROGRESSIVE ET DE MODERATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN

Effet positif

A l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un développement rationnel, modéré et équilibré, afin de dynamiser le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population de l'ordre de 1,4 % par an.

Le principe retenu se base sur une urbanisation progressive, axée sur la modération de la consommation foncière.

Afin d'assurer le renouvellement de la population et le dynamisme démographique de la Commune à l'horizon 2030, la Municipalité entend permettre la réalisation d'environ 160 logements diversifiés, pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.

□ Permettre, tout en le contrôlant, le processus de densification au sein de l'enveloppe urbaine, dans un souci de compatibilité avec la loi ALUR notamment

Afin de contenir d'étalement urbain, la densification des zones déjà urbanisées est prioritaire sur la consommation de nouveaux espaces naturels, conformément notamment à la loi Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR).

Grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers.

Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S), il s'agit d'autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, friches ou délaissés...).

A Pussay, ce potentiel de densification et de renouvellement urbain a été estimé à environ 270 logements, dont environ 90 en requalification de la zone 1AUh route de Dourdan. Considérant qu'il faut affecter un « taux de rétention » (propriétaires pas vendeurs, enclavement, réseaux insuffisants...), on estime le potentiel « réaliste » sur les 10 prochaines années, à environ 110 logements (application d'un coefficient de rétention moyen de 40%) + 90 unités en zone 1AUh route de Dourdan, soit environ 200 logements.

Plusieurs sites sont identifiés dans le PLU comme secteurs de « densification » et/ou de « renouvellement urbain », comme notamment la zone 1AUh au nord-ouest de la zone agglomérée ; à cela s'ajoute, la densification des « dents creuses » privées...

□ Inciter à la réhabilitation du bâti existant, afin d'accroître le parc de logements, sans pour autant faire de l'étalement urbain.

La commune souhaite inciter les propriétaires de logements et de bâtiments anciens, notamment dans le bourg, à les restaurer et/ou les réhabiliter, afin de remettre sur le marché des logements vacants.



**EN DIVERSIFIANT LA PRODUCTION DE LOGEMENTS NEUFS OU REHABILITES
POUR REPENDRE AUX BESOINS DE DIFFERENTES CIBLES DE MENAGES ET
ELARGIR LES POSSIBILITES DE PARCOURS RESIDENTIEL**

Effet positif

Le parc de logements de Pussay ne permet pas de garantir durablement la mixité sociale et générationnelle de la commune. Il est ainsi nécessaire **d'optimiser les possibilités foncières restantes** afin de proposer aux habitants un parc plus adapté aux besoins identifiés.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification de l'offre dans les nouvelles opérations afin de favoriser les parcours résidentiels sur la commune. Cela se traduit par une politique incitative pour la réalisation d'un large éventail d'habitat, notamment :

- Des logements aidés ou locatifs sociaux pour des ménages plus modestes ou des petits ménages et personnes ;
- Des logements en primo-accession pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements au prix du « marché » (accession ou location, individuel ou collectif) pour accueillir des CSP supérieures faiblement représentées sur le territoire de Pussay ;
- Des résidences personnes âgées ou intergénérationnelles.

3. Organiser le développement économique du territoire et conforter les facteurs d'attractivité

Incidences



EN MAINTENANT ET DYNAMISANT L'EMPLOI ET L'ACTIVITE LOCALEMENT

Effet modéré

Pour les élus, le PLU doit non seulement permettre la réalisation de nouveaux logements mais il doit également favoriser et faciliter le développement économique sur le territoire. L'amélioration du taux d'emploi communal reste une priorité pour la Municipalité.

- Maintenir une mixité fonctionnelle

Le tissu économique de Pussay est constitué pour partie d'activités artisanales, commerciales et de services qui se répartissent au sein du tissu résidentiel.

La pérennisation du tissu économique de Pussay présent au sein du tissu résidentiel passe par le maintien d'une réglementation autorisant une mixité fonctionnelle entre habitat et activités économiques. Dans ce dessein, le tissu urbain, y compris ancien, pourra accueillir bureaux, services et activités artisanales et commerciales. Les locaux commerciaux feront l'objet de mesures spécifiques afin de garantir la conservation d'une offre commerciale dans le cœur du village.

- Préserver le rôle économique majeur de la filière agricole sur le territoire communal

La prédominance de l'agriculture dans les modes d'occupation du territoire de la commune confère à cette activité une place importante dans la structure économique de Pussay.

La municipalité souhaite maintenir les cultures et les activités agricoles, en protégeant les terres et des ensembles de grande qualité. Les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles seront classés en A, zone agricole (Article R.123-7 du CU). Ce



classement interdit toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

De plus, la diversification des activités agricoles sera autorisée dans le Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles demeurent l'accessoire de l'activité de l'exploitant et qu'elles se développent sur des terrains dépendant de l'exploitation.



EN AMELIORANT LES CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTES DE LA COMMUNE

Effet positif

- Améliorer les conditions de circulations pour la traversée du territoire communal
 - Afin de garantir le bon fonctionnement de la trame viaire existante, il convient d'entretenir et maintenir le système de voirie et prendre en considération les problématiques de stationnement du cœur du bourg, relatives à une offre insuffisante et un tissu bâti très dense ;
 - Une réflexion est également à mener sur l'aménagement des « chemins de ronde » afin de faciliter la circulation des engins agricoles et participer à résorber les problématiques de circulation routière au sein du bourg ;
 - Il s'agit enfin de sécuriser la traversée du bourg grâce à des aménagements spécifiques et de « pacifier » les espaces publics en faveur des mobilités douces ou « apaisées » (cohabitation sécurisée des différents usagers de voies de circulation) dans une logique de partage de l'espace public par les différents usagers.

- Améliorer le maillage des lignes de transports en commun notamment vers la gare d'Angerville...
 - ... En partenariat avec les partenaires institutionnels et les gestionnaires concernés.

- Développer le maillage de liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons et/ou cyclables

Une attention doit être portée au réseau de circulations douces, l'objectif communal s'inscrit dans une optique de préservation et d'entretien des itinéraires de randonnées pédestres, favorisant la pratique de loisirs des habitants.

Des projets de nouvelles liaisons douces, notamment entre les futures opérations d'aménagement et les principaux équipements publics structurants devront être étudiés, afin de compléter le maillage déjà existant.

- Poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes sur le territoire :

Les principes de développement du très haut débit sont prévus selon les schémas et programmes supra-communaux.

La Municipalité porte une attention particulière au respect des délais de déploiement de ces réseaux et veillera à une programmation en lien avec les travaux de réfection de voirie ou d'aménagements urbains.

4. Promouvoir les démarches environnementales et durables



Favoriser une politique de développement durable

Effet positif

La promotion d'un habitat durable est encouragée dans la réalisation des nouvelles constructions sur le territoire :



Inciter à l'économie d'énergies (notamment grâce à l'isolation thermique des constructions) **et à l'utilisation d'énergies renouvelables** par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques.

Poursuivre la maîtrise des rejets et la gestion des eaux pluviales :

- en limitant les débits de fuite et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, où les sols y sont favorables.
- en incitant à la récupération des eaux de pluies.
- en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.

Maîtriser les déchets

- favoriser la réduction des productions de déchets.
- prévoir les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.



Limiter les nuisances et en informant sur la portée des risques

Effet positif

▣ Réduire l'impact des nuisances sonores diverses

Pour les nuisances issues des infrastructures de transports : la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions à proximité des voies bruyantes.

Conformément à l'arrêté du 24 décembre 1999, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les prescriptions d'isolation phonique dans le cadre de constructions ou de rénovations.

▣ Poursuivre la prévention des risques inondations

A travers une politique de prévention et d'information, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain.

▣ Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air

Les pollutions de l'Air sur le territoire communal sont nettement inférieures aux seuils admissibles. Les principales sources de pollutions sont liées à la circulation automobile sur le territoire ; elles restent très modestes. Toutefois, il s'agit donc d'en limiter leur développement.

▣ Prendre en compte les risques et dangers liées aux installations classées ou activités diverses

La Municipalité intégrera dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, les différentes servitudes édictées par les Services de l'Etat, applicables sur le territoire communal.



4.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

1. Le milieu physique

Qualité de l'air et climat

Incidences

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés aux nouvelles constructions.

Ainsi, le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader légèrement la qualité de l'air.

Mesures

Différentes mesures vont par ailleurs participer à la lutte contre le changement climatique et sont, à ce titre positives.

En effet, plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de ce PLU :

- maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine existante ou dans le prolongement immédiat des espaces urbains) ayant pour effet de réduire les distances de déplacements, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- densification du tissu urbain ;
- protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux et préservation d'espaces verts et plantations au sein des zones urbaines ;
- préservation et développement des circulations douces (liaisons cycles/piétons) ;
- valorisation des énergies renouvelables et réduction des consommations énergétiques, notamment en termes d'écoconstruction (règlement d'urbanisme) et d'autorisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La lutte contre le changement climatique est donc prise en compte dans le PLU au travers de différentes orientations vis-à-vis des économies d'énergie.

Topographie

Mesures

Les mesures relèvent d'une adaptation optimale des projets au terrain concerné.

Les affouillements et exhaussements de sol seront uniquement autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à des travaux de constructions autorisés.

Hydrologie

Incidences

En l'absence de mesures, les incidences du PLU sur les milieux récepteurs des eaux pluviales ne seront pas neutres mais resteront très limitées, tant en termes quantitatifs que qualitatifs : l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation



des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport “ anticipé ” des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).

Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier. Un apport supplémentaire d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.

Mesures

La protection de la trame bleue est un enjeu du PLU. Le maintien de ces milieux naturels, constitués par des cours d'eau, des ripisylves et des prairies plus ou moins hygrophiles notamment, constitue une mesure forte favorable à la protection du réseau hydrographique d'une part, et à la qualité des eaux d'autre part.

L'orientation du PADD en faveur de la protection de la ressource en eau visant à protéger ces cours d'eau des risques de pollutions.

En outre, la préservation et la valorisation des éléments de la Trame bleue identifiée sur la commune permettent d'assurer la fonctionnalité des continuités écologiques sur le territoire communal.

En matière d'assainissement, le règlement du PLU spécifie, dans les dispositions communes à toutes les zones pour l'article 4 relatif aux conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, que « toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement » et que « les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. ».

A propos de la gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU stipule, dans les dispositions communes à toutes les zones, que « Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). ».

Concernant la gestion des eaux usées, le règlement du PLU énonce, dans les dispositions communes à toutes les zones, que le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Ressource en eau potable

Incidences

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable.

L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs urbanisés est desservi par le réseau d'eau potable.

Les risques actuels de contamination par une pollution de type accidentel eu égard aux aménagements envisagés sur le territoire sont très limités : les périmètres de captage existants sont protégés et l'urbanisation et les aménagements y sont proscrits ou très contraints.

Mesures



Les mesures réglementaires communes consistent à imposer un raccordement au réseau public d'eau potable existant à toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. En outre, tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

2. Le milieu naturel

Incidences

Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces naturels ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées.

Parmi ses grandes orientations, le PADD affiche la volonté communale de préserver le cadre de vie, la biodiversité et les milieux naturels en préservant les espaces et paysages agricoles, en maintenant la protection des bois, en assurant des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité identifiés ainsi qu'en valorisant la trame verte au sein des zones bâties.

A l'échelle du territoire, les incidences positives sont donc liées au fait que le PLU affiche une volonté forte d'assurer la protection des boisements existants, des milieux paysagers de la vallée ; ce sont donc les continuités écologiques du territoire qui sont privilégiées sur la commune. Dans cette optique de préservation du patrimoine naturel, les entités boisées sont classés en zones N, et pour la plupart sont désignés comme espaces boisés classés ou protégés par des lisières. De même les espaces agricoles sur les plateaux sont classés en zone A, leur conférant une protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Par ailleurs la lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques. De même, la préservation de l'agriculture constitue une mesure permettant de protéger certains espaces naturels « ordinaires » et corridors écologiques.

Mesures

Au niveau du plan de zonage, les zones faisant l'objet d'un intérêt particulier du milieu naturel sont préservées par l'instauration d'un classement en zone N (zone naturelle) ou A (zone agricole) et de réglementations restrictives encadrant l'occupation des sols.

Par ailleurs, la plupart des boisements présents ont été inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection. Ces boisements offrent des potentiels d'exploitation et constituent des réservoirs de biodiversité ; ils assurent d'autre part une fonction paysagère qui participe à la variété et à la qualité des paysages de la commune.

Il est à rappeler que les espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation devront essentiellement être composées d'essences similaires à celles se développant dans les milieux naturels de la commune.

Le PLU intègre des dispositions favorables au maintien de la biodiversité du territoire veillant à la protection des milieux naturels et des corridors écologiques.

3. Le paysage et le patrimoine

Paysage

Incidences



L'aménagement de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sera, dans l'ensemble, pas problématique d'un point de vue paysager dans la mesure où ils s'intégreront en continuité d'un tissu urbain d'ores et déjà existant.

Mesures

La commune, consciente de la richesse de son patrimoine en termes de diversité paysagère et de patrimoine, affiche à travers les orientations du PADD sa volonté de prendre en compte la préservation du paysage dans la gestion de son territoire. Comme le rappelle ce PADD, les objectifs majeurs en termes de paysage se traduisent par la nécessité de :

- Préserver les espaces et paysages agricoles,
- Maintenir la protection des bois résiduels,
- Valoriser les espaces paysagers et fonds de vallée.

Les objectifs du PADD propres à la préservation des milieux naturels, vus plus haut, concourent également à la préservation des paysages de la commune.

Les orientations d'aménagement et de programmation énoncent également un certain nombre de préconisations d'ordre paysagères : attention particulière à apporter sur le traitement des franges des opérations, espaces naturels et paysagers à préserver, etc.

Le règlement intègre en outre un certain nombre de prescriptions visant l'intégration paysagère des nouveaux aménagements : éléments de conception, matériaux, prescriptions paysagères, traitement des espaces publics, traitement des espaces privés, toitures, façades, teintes, clôtures...sont abordés sous l'angle de la bonne insertion urbaine et paysagère des aménagements. L'intérêt porté à ces nombreuses thématiques illustre l'engagement du PLU dans sa volonté de préservation de son paysage.

Patrimoine culturel

Incidences

La valorisation du cadre de vie de la commune, notamment par la préservation de l'identité architecturale locale, constitue un des enjeux du PLU. Les mesures de préservation des perspectives abords de monuments historiques et caractère traditionnel du cœur de village et respect de l'esprit villageois de la commune sont des préoccupations locales fortes qui ont trouvé une traduction au sein du règlement.

Mesures

Des dispositions générales, appliquées à l'ensemble des zones, définissent des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions et contribuant au maintien de l'identité architecturale de la commune : respect des volumétries, des matériaux de couverture et de façade, des types d'ouverture, des clôtures...

D'une manière plus globale, les nouvelles opérations de constructions, individuelles ou groupées, devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité locale.

4. L'agriculture

Incidences

Du fait de l'étendue des espaces agricoles, les incidences du projet de PLU sur l'activité agricole sont jugées non significatives. En effet, l'ouverture de secteurs voués à l'urbanisation sur des espaces à vocation agricole reste modérée eu égard aux terres agricoles préservées.



Mesures

Conformément aux orientations définies dans le PADD, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adaptées à l'agriculture. Afin de satisfaire à cet objectif, le PLU met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les terres exploitées ainsi que les sièges d'exploitation actifs et qui vise à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces.

Le classement des terres en zone A engendre un principe d'inconstructibilité pour les occupations et utilisations du sol non liées à l'activité agricole.

5. Les pollutions, les risques et nuisances

Risques naturels

Incidences

Concernant les risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux, l'aléa est considéré comme faible sur la majeure partie du territoire.

Des recommandations sont proposées en annexe du PLU : celles-ci recommandent notamment la nécessité de préciser la nature du sol, de réaliser des fondations appropriées, mais également de consolider les murs porteurs et de désolidariser les bâtiments accolés. La mise en œuvre de ces diverses recommandations tend vers une réduction de la vulnérabilité des constructions actuelles et futures sur le territoire communal.

Mesures

La constructibilité de ces espaces est limitée par les dispositions des différentes zones directement concernées.

Les recommandations proposées en annexe du PLU ont quant à elle pour objectif d'informer les acquéreurs et de permettre d'anticiper la survenue des autres aléas sur le territoire par une prise en compte adaptée dans les modalités de construction.

Nuisances sonores

Incidences

Malgré la volonté affichée dans le PADD de réduire la part de l'automobile dans les transports en favorisant les modes doux, la construction de nouveaux logements sera nécessairement génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes et les voiries alentours.

Mesures

Le règlement du PLU énonce également que les aménagements sont autorisés sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances comprenant notamment l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres.

« Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral, les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement) ».

6. Assainissement et déchets



Assainissement des eaux usées

Incidences

L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents à traiter au niveau de la station d'épuration.

Mesures

Le règlement des différentes zones précise que « toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement locaux » et que « Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément ».

Assainissement des eaux pluviales

Incidences

Les nouvelles constructions vont nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols.

Mesures

Le règlement du PLU met en évidence pour les différentes zones le fait que « *Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil)* » et que « *toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement* ».

Gestion des déchets

Incidences

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, bureaux, artisanat) sur le territoire sera génératrice de déchets induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter.

La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.

Mesures

En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones en fonction de leurs spécificités.

7. Santé humaine

Cette partie de l'évaluation environnementale porte sur l'évaluation des effets du projet sur la santé humaine.

De façon générique, sont étudiées les causes potentielles (bruit, pollution atmosphérique, pollution des eaux, etc.) d'altération sanitaire et les précautions particulières pour y remédier. Dans ces conditions, on renverra aux paragraphes précédents où les éléments de base ont déjà été fournis (Pollution des eaux, Bruit, Pollution atmosphérique, etc.).



CINQUIEME PARTIE : MESURES DE SUIVI ET D’EVALUATION DE MISE EN ŒUVRE DU PLU



Conformément au code de l'urbanisme (articles L153-27), le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du plan dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation du PLU de Pussay.

Cette analyse des résultats d'application du PLU permet un suivi régulier du document d'urbanisme et de dresser un bilan de l'efficacité des outils et dispositions mises en œuvre.

Cette analyse se base sur la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi *stricto sensu* des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs présentés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé en parties 1 et 2 du présent rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et pourra motiver le cas échéant des ajustements éventuels afin d'atteindre les objectifs attendus ou une redéfinition de ces objectifs à travers une adaptation du PLU (par révision ou modification).

Thème	Objectif communal	Indicateur de suivi	Etat initial en 2017
Occupation du sol	Maîtriser la consommation foncière et modérer l'étalement urbain	Réaliser un inventaire annuel sur l'évolution le nombre de m ² consommés et sur le nombre d'habitants arrivés Etude annuelle sur les naissances / décès sur la commune Calcul annuel de la densité moyenne des zones d'habitat et de la densité humaine des espaces urbanisés	
Tissu commercial	Prévenir toute dévitalisation du centre ville	Réaliser un inventaire annuel sur l'évolution du nombre de commerces et services présent dans le centre ville	
Habitat	Diversifier le parc de logements Chercher à résorber la vacance	Réaliser un tableau annuel des typologies de logements commencés sur la base des permis de construire déposés, afin de voir comment évolue le parc Identifier le profil des nouveaux arrivants en récupérant les bases de données des promoteurs / bailleurs et /ou aménageurs Inventorier et localiser les logements	



		vacants dans une base de données communale	
Equipements	Limiter l'impact des nouvelles populations sur le tissu d'équipements publics, notamment en phasant les différentes opérations immobilières	Réaliser un inventaire annuel sur la fréquentation et les capacités d'accueil résiduelles de chaque équipement	
Consommations énergétiques des constructions	Maîtrise de la consommation annuelle d'énergies (énergies électriques, énergies fossiles, énergies renouvelables) - Dans l'habitat - Dans les activités économiques - Dans les équipements	Nombre de nouvelles constructions « basse consommation » ou performantes en énergie, réalisées. Consommation d'énergies pour les équipements publics	Consommations d'énergie par an sur les équipements publics Diagnostic de déperdition thermique à réaliser
Développement des TC	Meilleure fréquentation des TC présents et accessibles sur la commune Réduction des pratiques de déplacements en voiture	Fréquentation des TC circulants sur la commune Nombre d'arrêts de bus dans les quartiers Temps de trajet sur des itinéraires de référence fréquentés lors de migrations domicile – travail ou de traversées de la commune	Nombre d'arrêts de bus ou de TCSP sur la commune Nombre de personnes empruntant les transports en commun dans les migrations domicile travail
Déplacements doux	- Evolution du linéaire de liaisons douces communales – biannuel - Nombre d'emplacements vélos développés dans les espaces collectifs ou publics	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées Bilan du développement des modes 2-roues	
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration et suivi de la qualité des rejets - annuelle	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	
	Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes - pluriannuelle	Evolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccordements	