

Plan Local d'Urbanisme

2.3. Justification des choix retenus

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
INTRODUCTION.....	3
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU	5
CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	20
JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES	29
JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE VIS-A-VIS DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	32
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP	49
LES EVOLUTIONS DE ZONAGE.....	63
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES	78
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES	128

INTRODUCTION

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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

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

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface 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.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

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

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

Les objectifs exprimés dans la délibération du conseil municipal du 17 mars 2022 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme sont les suivants :

Environnement et cadre de vie :

- Conserver la qualité architecturale et environnementale de la commune,
- Assurer la protection et la mise en valeur de l'environnement et notamment renforcer la prise en compte des risques d'inondation et veiller à la préservation des zones humides,
- Préserver les continuités écologiques et la biodiversité,
- Veiller à la préservation des espaces naturels et espaces boisés de la commune et tout particulièrement le site du Parc de Chanteloup,

Habitat, activités et équipements :

- Répondre aux dispositions de la loi SRU afin de maintenir l'objectif des 25% de logements sociaux sur le territoire de la ville,
- Limiter la consommation énergétique des bâtiments, des ménages et favoriser les énergies renouvelables,
- Permettre la modernisation et le développement des équipements publics (sportifs, scolaires, de loisirs, éducatifs...),
- Poursuivre le maintien et le développement commercial,
- Prendre en compte l'habitat existant dans certaines franges du territoire et permettre une évolution qualitative.

Mobilité, déplacements :

- Favoriser le développement des modes de déplacements doux et actifs, ainsi que le traitement des déplacements dans la ville des publics handicapés ou à mobilité réduite.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en conseil municipal le 17 octobre 2023 s'organise en 3 axes d'orientations accompagné d'une carte de synthèse :

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

- 1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifié
- 2- Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier
- 3- Conforter le centre-ville actuel et renforcer les petits pôles secondaires dans leurs rôles

II/ Un environnement préservé

- 1- Préserver, mettre en valeur les espaces naturels et les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue, maintenir et conforter les corridors écologiques
- 2- La prise en compte des risques et des nuisances
- 3- La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire
- 4- La préservation et la mise en valeur des paysages
- 5- La protection et la mise en valeur du patrimoine

III/ Un quotidien facilité

- 1- Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat
- 2- Les équipements liés à l'habitat
- 3- Les loisirs
- 4- Les transports et les déplacements
- 5- Le développement économique
- 6- L'équipement commercial

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Il est à noter que compte-tenu du nombre important d'orientations, les tableaux ci-dessous présentent la manière dont les orientations du PADD sont appuyées sur des constats du diagnostic, présentés ici de manière concise. Ces derniers ont ainsi pu guider les choix des élus pour la formalisation des orientations du PADD.

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifié
<p>L'amélioration de l'accessibilité aux transports collectifs et la requalification de la N20 pour y développer des activités économiques plus en lien avec les besoins des Germinois.</p> <p>Accompagner le dynamisme démographique de la commune en facilitant les possibilités d'évolution du parc en logements.</p>	<p>Requalifier les activités économiques existantes du Nord au Sud et d'Est en Ouest de la RN20, en intervenant notamment sur les sites suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalifier les activités, côté Est de la RN20, en protégeant le ru et l'habitat situé en second rideau. • Aménager le site du Bois Bourdon, élargi au chemin des Varennes et intégrant notamment un bassin paysager. • Permettre la réalisation d'équipements et de logements sur le secteur du chemin de Marcoussis.
<p>Accompagner le dynamisme démographique de la commune en facilitant les possibilités d'évolution du parc en logements.</p>	<p>Finaliser la « ZAC des Folies », destinée à accueillir de nouveaux logements.</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

<p>La commune compte 945 logements locatifs sociaux au 1^{er} janvier 2022, soit 7 logements de plus sur la période triennale (2019-2022) et correspond à 23,3 % de l'ensemble des logements.</p>	<p>Permettre la construction de logements sociaux sur le secteur de la route de Corbeil / rue du Mesnil.</p>
<p>Accompagner le dynamisme démographique de la commune en facilitant les possibilités d'évolution du parc en logements.</p> <p>Renforcer la polarité du centre-ville germinois concurrencé notamment par les commerces d'Arpajon.</p>	<p>Favoriser le renouvellement des abords du boulevard Eugène Lagauche dans une logique de mixité fonctionnelle.</p>
<p>Le secours populaire route René Dècle dont la vétusté du bâti nécessite un renouvellement.</p>	<p>Permettre le renouvellement des équipements municipaux à proximité du Moulin de la Boisselle.</p>
<p>Accompagner le dynamisme démographique de la commune en facilitant les possibilités d'évolution du parc en logements.</p>	<p>Renforcer la polarité de la gare de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod.</p>
<p>Le cimetière est localisé entre la route de Leuville et le Chemin des Prés du Roy. Il arrive à saturation et un agrandissement est aujourd'hui nécessaire.</p>	<p>Permettre la création d'un cimetière entre les routes d'Aulnay et Saint-Michel pour anticiper les besoins d'emplacements à venir.</p>
<p>Entre 2012 et 2021, la superficie des espaces naturels, agricoles et forestiers a baissé de 7 hectares, soit 3 % de la superficie totale de ces espaces a été consommée. Il s'agit d'environ 1,5 hectares de terres agricoles, un hectare de forêt et 3,5 hectares de milieux semi-naturels.</p> <p>Cette consommation a été principalement destinée à la création de logements, et notamment individuels dont la superficie d'occupation du sol a progressé de 12 hectares, par rapport à 2012.</p>	<p>Limiter la consommation de l'espace à ce qui est strictement nécessaire pour répondre aux besoins en matière de logements, en cohérence notamment avec les documents supra communaux (SCOT, PLH) et le cadre législatif (maintien des 25% minimum de logements locatifs sociaux, d'équipement ou de développement économique.</p> <p>Optimiser les sites de projets situés en extension pour limiter à 4,4 hectares maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
<p>Il apparait essentiel d'encadrer les divisions parcellaires d'une façon qui permette une évolution douce des espaces urbanisés et qui garantisse la préservation des cœurs d'îlots et autres espaces végétalisés de taille importante pour limiter le mitage des espaces supports de biodiversité.</p>	<p>Privilégier des formes urbaines compactes afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en définissant des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l'environnement.</p>
	<p>Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat environnant.</p>
	<p>Aménager des espaces publics adaptés aux nouvelles opérations</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	<p>2- Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier</p>
<p>L'encadrement du tissu bâti diffus pour lui permettre de continuer à évoluer tout en préservant son importante couverture végétale et son cadre de vie.</p> <p>Un tissu urbain diffus offrant de grandes possibilités de densification douces en division parcellaire</p>	<p>Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales, et le cadre de vie de chaque quartier (hauteur, gabarits, zonage, etc.).</p> <p>Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant en encadrant la réalisation de petites extensions : agrandissement, vérandas, voire dans certains cas surélévation.</p> <p>Pour les quartiers d'habitat individuel diffus, il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité. ○ Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue. ○ Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements. ○ Renforcer les règles permettant de garantir une bonne qualité des logements (maintien de l'ensoleillement, limitation des vis-à-vis, etc.).
	<p>3- Conforter le centre-ville actuel et renforcer les petits pôles secondaires dans leurs rôles</p>
<p>Renforcer la polarité du centre-ville germinois concurrencé notamment par les commerces d'Arpajon.</p>	<p>Maintenir et renforcer l'organisation urbaine actuelle du centre-ville, structurée autour d'un pôle administratif et d'un pôle commercial et de services.</p>
<p>La vallée de l'Orge forme une continuité naturelle sur toute la largeur du territoire. Les espaces naturels s'immiscent, depuis la limite communale Nord jusqu'au centre-ville. A hauteur de la Mairie, les aménagements du parc de la Mairie accompagnent les espaces naturels dans la ville.</p>	<p>Maintenir et de conforter le pôle de centralité administratif incluant le parc des Bords de l'Orge.</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'essentiel de l'activité commerciale est généré par l'Intermarché situé rue de Chanteloup. Celui-ci s'accompagne de quelques petits commerces : un pressing, un bar tabac, une pharmacie, un coiffeur, et la Poste.	Permettre la revalorisation du centre-commercial à travers des espaces urbains plus fonctionnels et végétalisés, un renforcement de ses activités commerciales, ainsi qu'une liaison améliorée avec le centre-bourg.
L'ancien Lidl, réimplanté depuis route de Limours à Arpajon, laisse aujourd'hui une friche commerciale vacante sur la route de Corbeil.	Affirmer et maintenir les petits pôles de commerces dans leur rôle de service de proximité. <ul style="list-style-type: none"> ○ Les Cendrennes, notamment le site de l'ancien Lidl et les commerces de la résidence Jules Vallès ; ○ La Bretonnière.
En lien avec la croissance démographique que connaît la commune, il est nécessaire d'étudier les possibilités d'extension du collège Roland Garros.	Conforter le pôle d'équipements aux Gournais, en permettant notamment l'extension du collège.
Le quartier des Folies est isolé du reste de la commune, de ses commerces, de ses cheminements et de la gare.	Créer un pôle commercial aux Folies.

II/ Un environnement préservé

Les enseignements et enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	1- Préserver, mettre en valeur les espaces naturels et les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue, maintenir et conforter les corridors écologiques
Des espaces boisés bien présents, avec notamment le parc de Chanteloup, le bois des Fosses, les Grands Bois ainsi qu'une partie du coteau des Joncs Marins et des espaces d'accompagnement de la vallée de l'Orge. Trois types d'espaces boisés peuvent être identifiés : les grands ensembles, tels que le parc de Chanteloup, le bois des Fosses, le coteau des Joncs Marins, dans la continuité de Brétigny, qui présente des faiblesses, notamment à cause de l'occupation illégale, et les espaces boisés d'accompagnement, présents dans la vallée de l'Orge, mais aussi dans les zones d'activités, et un peu en espace urbain.	Mettre en place des protections adaptées à la localisation et aux usages des espaces verts et naturels et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée, ○ les boisements implantés en grande partie sur les coteaux : site de Chanteloup (le bois, le parc, les jardins, etc.), Joncs Marins, bois des Fosses, ○ les espaces verts publics et la végétation au cœur des quartiers, dont les jardins familiaux,

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

<p>La vallée de l'Orge, un véritable espace naturel de grande qualité, présentant des milieux naturels variés (zones humides, champs, espaces boisés, ripisylve...).</p> <p>Une trame verte et bleue bien constituée, mais certains points sont fragiles, notamment concernant l'écoulement de l'Orge.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ la végétation des jardins privés. ○ Les arbres remarquables, les haies, etc. <p>Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.</p> <p>Conserver et protéger les espaces boisés situés dans la contiguïté du tissu urbain qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air : Parc de Chanteloup, Bois des Fosses.</p>
<p>Il apparaît essentiel d'encadrer les divisions parcellaires d'une façon qui permette une évolution douce des espaces urbanisés et qui garantisse la préservation des cœurs d'îlots et autres espaces végétalisés de taille importante pour limiter le mitage des espaces supports de biodiversité.</p>	<p>Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants, ainsi que les cœurs d'îlots principaux, qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et qualité du cadre de vie.</p> <p>Créer de nouveaux espaces paysagers (espaces verts avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies) dans les nouveaux quartiers.</p>
<p>Une trame verte et bleue bien constituée, mais certains points sont fragiles, notamment concernant l'écoulement de l'Orge.</p> <p>Le coteau des Joncs Marins, dans la continuité de Brétigny, qui présente des faiblesses, notamment à cause de l'occupation illégale</p>	<p>Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité.</p>
<p>L'ensemble nécessite un réaménagement cohérent pour la sécurisation des accès sur la RN20, la valorisation paysagère et architecturale du linéaire et pour y limiter l'expositions aux nuisances sonores et atmosphériques.</p>	<p>Revaloriser le petit bois situé entre le sentier des Varennes et la RN20 pour y aménager un parc permettant également la rétention des eaux pluviales.</p>
<p>Un faible nombre de protections ou de recensements des espaces naturels, hormis le PRIF.</p>	<p>Affirmer la vocation naturelle du terrain situé au nord de la plateforme logistique Carrefour en le reclassant en zone naturelle et en le protégeant à l'aide d'un Espace Boisé Classé.</p>
<p>Des espaces agricoles encore présents, notamment dans la vallée de l'Orge et sur le plateau Est. Ces espaces sont dédiés à la grande culture. Deux types d'espaces agricoles peuvent être identifiés : les espaces de grande culture sur le plateau qui semblent pérennes et les espaces agricoles de fond de vallée, un</p>	<p>Affirmer la vocation agricole des parcelles cultivées rue Hélène Boucher en les reclassant en zone agricole.</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

peu plus épars, et qui peuvent être fragiles, du fait de l'urbanisation et du morcellement des parcelles.	
Un faible nombre de protections ou de recensements des espaces naturels, hormis le PRIF.	Protéger la partie boisée située au sud du chemin de Marcoussis à l'aide d'un Espace Boisé Classé.
La vallée de l'Orge, un véritable espace naturel de grande qualité, présentant des milieux naturels variés (zones humides, champs, espaces boisés, ripisylve...).	Préserver les cours d'eau qui doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges.
Une trame verte et bleue bien constituée, mais certains points sont fragiles, notamment concernant l'écoulement de l'Orge.	Rechercher le bon écoulement des cours d'eau afin de restaurer les continuités aquatiques.
<i>Des zones humides réelles ou potentielles, qu'il faut préserver, de par leur rôle dans la gestion des inondations mais aussi de par leur rôle de réservoir de biodiversité.</i>	Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.
	Intégrer dans le PLU les préconisations du SAGE Orge-Yvette.
	Créer des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention, noues paysagères, etc.) dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, qui devront être gérés à la parcelle.
La vallée de l'Orge, un véritable espace naturel de grande qualité, présentant des milieux naturels variés (zones humides, champs, espaces boisés, ripisylve...).	Au sein du tissu existant, et notamment pavillonnaire, prendre en compte la nature des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
Une trame verte et bleue bien constituée, mais certains points sont fragiles, notamment concernant l'écoulement de l'Orge.	Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.
Un potentiel géothermique faible à moyen	Réduire l'impact environnemental des constructions en œuvrant à la limitation des rejets de carbone.
Un ensoleillement moyen, mais permettant l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, notamment en toiture	Favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale du parc de logements existant.
	Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique pour les constructions nouvelles.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

La Communauté de communes est compétente en matière d'élimination et valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés (collecte et traitement).	Prendre des mesures en faveur du développement du tri sélectif des ordures ménagères et préconiser la création de locaux de stockage dans les résidences d'habitat collectif.
	2- La prise en compte des risques et des nuisances
La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.	Respecter les normes d'isolation phonique afin de protéger la population.
La commune est soumise aux aléas liés au retrait gonflement des argiles. Les coteaux de la vallée de l'Orge sont soumis à des aléas forts.	Mieux prendre en compte le risque lié aux retraits et gonflements des argiles en limitant les constructions nouvelles dans ces zones et en respectant les préconisations de construction (étude de sol préalable, interdiction de sous-sol, etc.).
La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Orge et Sallemouille. Approuvé en 2017, le plan identifie des zones rouges et oranges le long de la vallée de l'Orge. Des secteurs urbanisés sont également concernés par ce repérage, en zones ciel et verte.	Mieux prendre en compte le risque inondation (débordement de l'Orge, remontés de nappe, ruissellement) identifié au PPRI pour protéger les personnes et les biens. Préserver les zones d'expansion des crues et limiter l'imperméabilisation sur les plateaux et les coteaux afin de réduire les ruissellements vers la vallée de l'Orge. Permettre la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont.
Le risque par canalisation : 3 canalisations de gaz haute pression traversent le territoire.	Respecter les prescriptions liées à la présence de canalisations de gaz.
Les lignes haute tension traversent le territoire d'ouest en est et ont un impact paysager fort, d'une part à cause de leur hauteur, et d'autre part, du fait de l'occupation du sol qu'elles induisent en dessous d'elles, notamment sur le plateau Ouest et sur les coteaux (friches pour la plupart, ce qui crée un paysage délaissé).	Appliquer, compte tenu du risque potentiel pour la santé de la proximité d'un lieu de vie permanent à des câbles supports de forte puissance électrique, le principe de précaution et prendre des mesures pour qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles implantées sous les lignes.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	3- La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire
une urbanisation qui avance sur le plateau agricole du sud et des lisières urbaines peu valorisées	Protéger les espaces agricoles contre toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol qui risquerait de nuire à leur développement ou de gêner les exploitants dans l'exercice de leur activité.
Des espaces agricoles encore présents, notamment dans la vallée de l'Orge et sur le plateau Est. Ces espaces sont dédiés à la grande culture. Deux types d'espaces agricoles peuvent être identifiés : les espaces de grande culture sur le plateau qui semblent pérennes et les espaces agricoles de fond de vallée, un peu plus épars, et qui peuvent être fragiles, du fait de l'urbanisation et du morcellement des parcelles.	Permettre une diversification de l'activité agricole tout en répondant aux besoins des agriculteurs en termes de constructions agricoles et de circulation des engins sur le territoire.
	Maintenir et recréer le lien avec l'agriculture périurbaine des coteaux et plateaux, notamment en favorisant l'implantation de nouveaux agriculteurs maraîchers, et en favorisant les circuits courts par la vente de paniers à la ferme.
	Valoriser l'interface entre la promenade et les champs agricoles, en réhabilitant les sentiers et chemins ruraux.
	Garantir l'accessibilité des engins agricoles.
	4- La préservation et la mise en valeur des paysages
Le territoire peut être décomposé en trois entités paysagères principales : le plateau Ouest, la vallée de l'Orge et ses coteaux et le plateau Est.	Mettre en valeur la forte présence de l'eau notamment dans la vallée de l'Orge, mais aussi les cours d'eau temporaires sur les coteaux ou les plateaux.
Un grand paysage difficilement perceptible, avec peu d'échappées visuelles. Les vues sont très vite fermées par les constructions ou la végétation. Des espaces boisés bien présents, avec notamment le parc de Chanteloup, le bois des Fosses, les Grands Bois ainsi qu'une partie du coteau des Joncs Marins et des espaces d'accompagnement de la vallée de l'Orge. Trois types d'espaces boisés peuvent être identifiés : les grands ensembles, tels que le parc de	Protéger les boisements, les arbres remarquables, les plantations d'alignement, les lisières, éléments qui participent à l'identité paysagère de la commune.
	Préserver le paysage de la vallée de l'Orge marqué par l'alternance d'espaces agricoles, naturels (zones humides, bois...) en eau.
	Préserver la couverture végétale des coteaux à dominante boisée.

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

<p>Chanteloup, le bois des Fosses, le coteau des Joncs Marins, dans la continuité de Brétigny, qui présente des faiblesses, notamment à cause de l'occupation illégale, et les espaces boisés d'accompagnement, présents dans la vallée de l'Orge, mais aussi dans les zones d'activités, et un peu en espace urbain.</p> <p>La vallée de l'Orge, un véritable espace naturel de grande qualité, présentant des milieux naturels variés (zones humides, champs, espaces boisés, ripisylve...).</p> <p>Une trame verte et bleue bien constituée, mais certains points sont fragiles, notamment concernant l'écoulement de l'Orge.</p> <p>Un faible nombre de protections ou de recensements des espaces naturels, hormis le PRIF.</p>	<p>Préserver les points de vue et les ouvertures visuelles sur les espaces naturels et paysagers, notamment aux abords de la Vallée de l'Orge, et aux abords du parc régional des Joncs Marins.</p>
<p>Des espaces en friche ou en jachère assez nombreux, notamment sous les lignes haute tension ou le long de la RN 20. Ces sites sont souvent peu qualitatifs. Leur reconquête pourrait permettre de leur redonner une fonction.</p>	<p>Revaloriser les abords de la RN20 et améliorer la perception du territoire communal en soutenant son projet de requalification en boulevard urbain.</p>
<p>L'encadrement du tissu bâti diffus pour lui permettre de continuer à évoluer tout en préservant son importante couverture végétale et son cadre de vie.</p>	<p>Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitations individuelles.</p>
	<p>5- La protection et la mise en valeur du patrimoine</p>
<p>Saint-Germain-lès-Arpajon dispose d'un bâtiment historique inscrit. Il s'agit de l'église Saint-Germain.</p> <p>D'autre parc, le parc de Chanteloup, au sein duquel se trouve le château de Chanteloup, est un site pittoresque inscrit.</p> <p>Au-delà de ces deux éléments reconnus du patrimoine, la ville dispose de nombreux autres objets de patrimoine qui témoignent du passé de la commune.</p> <p>Le château est vendu en 1958 à une société privée. Aujourd'hui le château se trouve dans un état de vétusté avancé engendrant de nombreux désordres structurels.</p>	<p>Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des villages et des bourgs, que soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.</p> <p>Préserver la structure traditionnelle du centre ancien (respect des implantations, gabarits, hauteurs, etc.).</p> <p>Mettre en valeur le centre-ville historique ainsi que les constructions et monuments emblématiques de la commune.</p> <p>Permettre la reconstruction du château de Chanteloup :</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Ouvrir la possibilité pour l'emprise actuelle du château d'une reconstruction permettant la réalisation d'un équipement ou d'hébergements destinés à des personnes âgées.
Un patrimoine à préserver, en lien avec le passé rural de la commune (les moulins, le parc du château de Chanteloup et son corps de ferme notamment).	Permettre le développement de commerces de proximité et de structures associatives au Moulin de la Boisselle.
	Préserver le site du Moulin Fourcon et y permettre une activité de loisirs, événementiel (gîte, etc.)

III/ Un quotidien facilité

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	1- Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat
<p>Accompagner le dynamisme démographique de la commune en facilitant les possibilités d'évolution du parc en logements.</p> <p>Maintenir l'effort sur la production de logements sociaux.</p>	<p>Faire en sorte que Saint-Germain-lès-Arpajon apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune, dans le respect des documents supra communaux qui s'appliquent (SCOT, PLH), mais également dans le respect du principe de préservation du cadre de vie.</p> <p>Apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande en logement, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Une offre diversifiée de logements à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations. ○ Une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services. ○ Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires (logements locatifs privés, accession aidée à la propriété).

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	2- Les équipements liés à l'habitat
<p>Les habitants bénéficient d'un bon niveau d'équipements en écoles et petite enfance, notamment depuis l'ouverture de l'école Simone Veil et de la crèche collective.</p> <p>En lien avec la croissance démographique que connaît la commune, il est nécessaire d'étudier les possibilités d'extension du collège Roland Garros.</p> <p>Il n'y a pas de centre hospitalier au sein du territoire communal. Saint-Germain-lès-Arpajon dépend de la ville d'Arpajon et de son centre hospitalier.</p>	<p>Améliorer le niveau de services aux habitants, compte tenu des évolutions démographiques envisagées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La petite enfance. ○ Le scolaire : extension de l'école Simone Veil au quartier des Folies. ○ L'accueil de personnes âgées. ○ La réalisation d'un équipement sportif et de loisirs. ○ L'extension de la cour d'école P. Langevin.
	3- Les loisirs
<p>La commune est bien pourvue en équipements sportifs.</p>	<p>Etudier le développement de l'offre en équipement sportif et ainsi conforter la vallée de l'Orge comme lieu privilégié pour les activités sportives et de loisirs de plein air.</p> <p>Développer l'activité équestre</p>
<p>Un patrimoine à préserver, en lien avec le passé rural de la commune (les moulins, le parc du château de Chanteloup et son corps de ferme notamment).</p>	<p>Soutenir l'aménagement et l'ouverture au public d'une partie du parc de Chanteloup et du bois des Fosses pour offrir aux habitants de nouveaux espaces de nature et de loisirs.</p>
	4- Les transports et les déplacements
<p>L'amélioration des circulations Est-Ouest pour améliorer le maillage, notamment en liaisons douces, de la commune.</p>	<p>Favoriser la connexion de la RN 20 au réseau viaire communal, notamment sur le secteur du chemin de Marcoussis/rue des Folies, et faciliter les franchissements de la route.</p>
<p>La gare desservie par le RER C est enclavée et son stationnement est saturé. Pour jouer un rôle intermodal, ses accès doivent être confortés et son stationnement optimisé.</p>	<p>Apporter une réponse aux problèmes de stationnement, notamment route de Corbeil et à proximité de la gare.</p>
<p>L'amélioration des circulations Est-Ouest pour améliorer le maillage, notamment en liaisons douces, de la commune.</p>	<p>Développer des itinéraires cyclables, en lien avec les cheminements de la vallée de l'orge, pour mailler plus efficacement les différents quartiers de la ville.</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

	<p>Soutenir le projet de requalification de la RN20 et le réaménagement de la RD 152 qui favoriseront les circulations douces.</p> <p>Améliorer le cheminement piéton entre le centre-commercial et le centre-bourg, notamment au croisement de la route de Leuville et la rue de Chanteloup.</p> <p>Améliorer et diversifier la desserte des nouveaux quartiers afin d'éviter les conflits de circulation entre les différents usagers.</p> <p>Préserver les cheminements existants, voire créer de nouveaux cheminements, pour irriguer au mieux les quartiers vers la gare, le centre-ville et les polarités secondaires.</p>
<p>Le niveau de desserte en transports en commun est assez faible en dehors des heures de pointe.</p> <p>L'amélioration de l'accessibilité aux transports collectifs et la requalification de la N20 pour y développer des activités économiques plus en lien avec les besoins des Germinois.</p>	<p>Permettre le développement des réseaux et une diversification du mode de transports en commun.</p> <p>Conforter et accompagner les démarches visant à renforcer l'offre en transports en commun train et bus et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ un transport en commun en site propre (TCSP) sur la RN20, ○ un réseau de transports en commun à l'échelle de l'agglomération. ○ Favoriser l'offre de stationnement à proximité de la gare par la création de nouvelles poches de parkings.
	<p>5- Le développement économique</p>
<p>Un nombre d'emploi en croissance, principalement axé sur les activités logistiques au sein des zones d'activité économiques et le commerce le long de la RN 20.</p>	<p>Pérenniser les zones d'activités du sud du territoire tout en préservant les terrains agricoles situés aux Loges et Grands Bois.</p>
<p>L'ensemble nécessite un réaménagement cohérent pour la sécurisation des accès sur la RN20, la valorisation paysagère et architecturale du linéaire et pour y limiter l'expositions aux nuisances sonores et atmosphériques.</p>	<p>Permettre néanmoins la mutation d'une partie de la zone d'activités de la Butte aux Grés vers de l'habitat.</p>
	<p>Favoriser la mutation des activités existantes sur le secteur de la RN20 vers des secteurs pourvoyeurs d'emplois et engagées pour la transition écologique.</p>

CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

L'amélioration de l'accessibilité aux transports collectifs et la requalification de la N20 pour y développer des activités économiques plus en lien avec les besoins des Germinois.	Favoriser un renouvellement urbain mixte des abords de la RN20 qui permette l'accueil d'activités économiques qualitatives et utiles au développement de la commune et au besoin de proximité du quartier des Folies.
Des espaces agricoles encore présents, notamment dans la vallée de l'Orge et sur le plateau Est. Ces espaces sont dédiés à la grande culture. Deux types d'espaces agricoles peuvent être identifiés : les espaces de grande culture sur le plateau qui semblent pérennes et les espaces agricoles de fond de vallée, un peu plus épars, et qui peuvent être fragiles, du fait de l'urbanisation et du morcellement des parcelles.	Conforter et pérenniser l'activité agricole qui reste présente sur le territoire.
Une eau potable de bonne qualité Un réseau d'assainissement en bon état et suffisant pour les besoins de la commune.	Poursuivre l'action qui a déjà été engagée pour l'amélioration des débits.
	6- L'équipement commercial
Un contexte commercial concurrencé par l'offre des villes voisines, notamment en grandes surfaces.	Renforcer le commerce, notamment le commerce de proximité et en particulier alimentaire, sur le site du centre commercial Intermarché et dans ses abords immédiats.
	Maintenir et valoriser les petits pôles de commerces (Cendrennes, La Bretonnière, Vallès).
Le quartier des Folies est isolé du reste de la commune, de ses commerces, de ses cheminements et de la gare.	Créer un petit pôle commercial au sein du quartier des Folies.

LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Propos introductif

La révision du PLU s'inscrit dans une temporalité charnière marquée par l'élaboration du SDRIF-e. A ce jour, le SDRIF-e n'est pas approuvé. Le PLU est donc justifié au regard du SCOT qui reste à ce stade le document supra-communal de référence.

Toutefois, dans la mesure où le SDRIF-e a été arrêté et est en passe d'être approuvé, il nous paraissait important d'anticiper ce document et d'avoir une analyse du PLU au regard de ce futur document cadre.

Le SCOT

Le SCOT est un document de planification territoriale qui définit les grandes orientations d'aménagement pour un territoire donné. Il est composé d'un diagnostic territorial, d'un Projet d'Aménagement Stratégique et d'un Document d'Orientations et d'Objectifs. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Cœur d'Essonne Agglomération a été approuvé le 12 décembre 2019.

Le SCOT de Cœur d'Essonne Agglomération s'organise en 4 axes.

- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne.
- Vivre dans une agglomération relevant des défis de transition
- Vivre dans une agglomération de projets forts et ambitieux, actrice de la Région Ile-de-France.
- Vivre dans une agglomération solidaire.

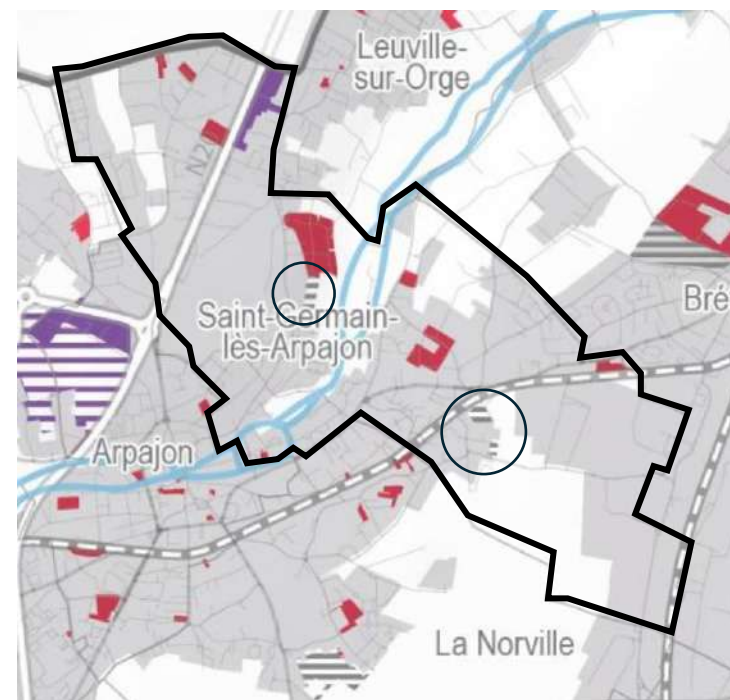
Le SCOT fixe notamment des objectifs de consommation et des secteurs préférentiels d'urbanisation en extension et en densification.

L'enveloppe foncière maximale en extension (à vocation résidentielle dominante) est fixée à 4,4 ha pour la commune et concerne des secteurs à proximité de la gare de Saint-Germain-lès-Arpajon La-Norville, ainsi qu'au nord du collège.



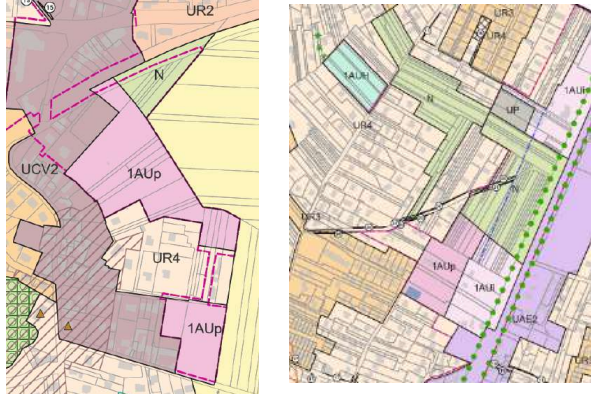








Le SCOT identifie également des secteurs préférentiels pour le renouvellement urbain à dominante d'habitat ou d'équipements. Il s'agit principalement du secteur de la ZAC des Gournais déjà réalisée, des petites fontaines et du bois Bourdon à proximité de la RN20.

Les enveloppes foncières en extension sur le secteur de la gare sont traduites dans le PLU par des zones 1AU couvertes par une OAP définissant une programmation en logement et des principes d'aménagement garantissant la prise en compte des facteurs environnementaux. L'emprise au nord du collège est couverte par un emplacement réservé pour permettre son éventuelle extension.

Concernant les secteurs préférentiels pour le renouvellement urbain, les jardins familiaux des petites fontaines seront préservés et agrandis conformément au SDRIF-e qui identifie le secteur au sein de l'armature verte à sanctuariser. Le Bois Bourdon sera réaménagé en bassin de rétention végétalisé pour prendre en compte les enjeux d'infiltrations des eaux pluviales du site. Les parcelles de la ZAC des Folies feront l'objet d'une opération d'une dizaine de logements. Enfin les efforts de renouvellement urbain seront concentrés le long de la RN 20 et dans le centre-bourg, ils sont concernés par des OAP.



PRISE EN COMPTE DANS LE PLU :

Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans les OAP	Prise en compte dans le plan de zonage
		
<p>Secteur d'extension à proximité de la gare identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  Renforcer la polarité de la gare de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod.. 	<p>Secteur d'extension à proximité de la gare identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  Développer environ 150 logements individuels et collectifs sur les secteurs des chemins Latéral et de la Sablière. 	<p>Secteur d'extension à proximité de la gare identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  1AUp : Zone à urbaniser à destination dominante d'habitat
<p>Secteur d'extension à proximité du collège identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  Conforter le pôle d'équipements aux Goumais, en permettant notamment l'extension du collège. 	<p>Secteur « d'intensification » identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  Achever la ZAC des Folies en développant une offre nouvelle en logements sur le secteur du chemin du Bois des Fossés. 	<p>Secteur « d'intensification » du quartier des folies identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  1AUH : ZAC à urbaniser
<p>Secteur « d'intensification » identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  Autres secteurs de renouvellement urbains identifiés : <ul style="list-style-type: none"> • Finaliser la « ZAC des Folies », destinée à accueillir de nouveaux logements. 		<p>Secteur d'extension à proximité du collège identifié dans le SCOT :</p> <ul style="list-style-type: none">  Emplacement réservé

Le SDRIF-e

Le SDRIF-e arrêté en juillet 2023 tend vers le Zéro Artificialisation Net en limitant les secteurs d'urbanisation. Il remplacera dès son approbation prochaine le SDRIF.

L'effort de densification autour de la gare de RER C de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon est désormais limité à une portée de 2 km.

Une plus large importance est donnée à la préservation des continuités écologiques dite « armature verte », notamment la connexion entre le domaine de Chanteloup et le lit de l'Orge.

Au titre des secteurs de développement à proximité des gares, une extension maximale de l'urbanisation de l'ordre de 1 % des surfaces urbanisées au sens strict est permise dans un rayon de 2 km autour de la gare.

428 (nombre d'hectares artificialisés) + 1 % = 4,28 hectares

D'ici à 2040, 4,28 hectares de consommation d'espaces sont autorisés.

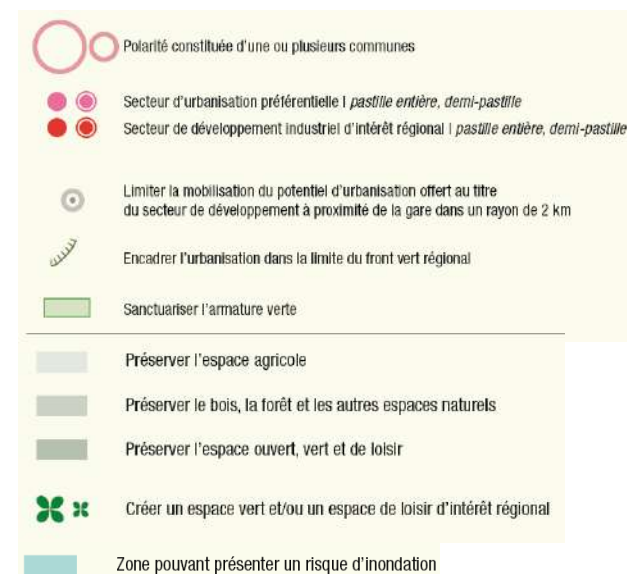
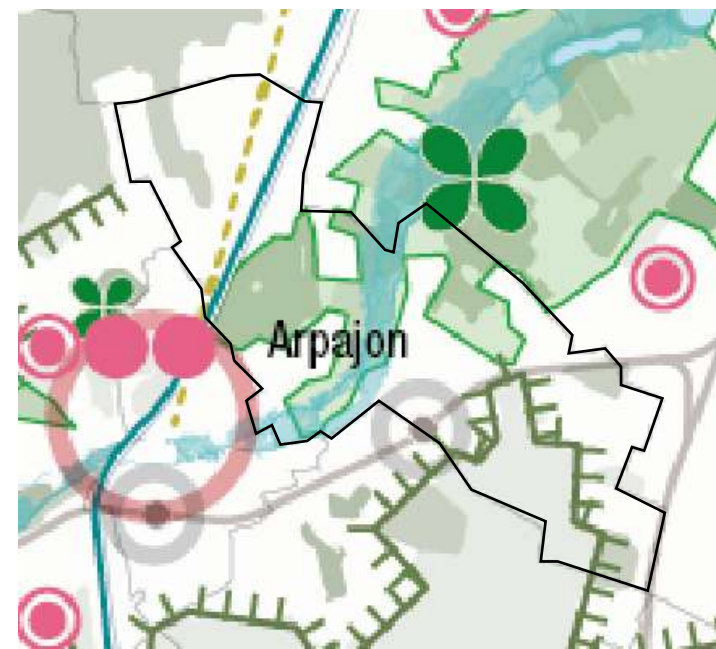
PRISE EN COMPTE DANS LE PLU :



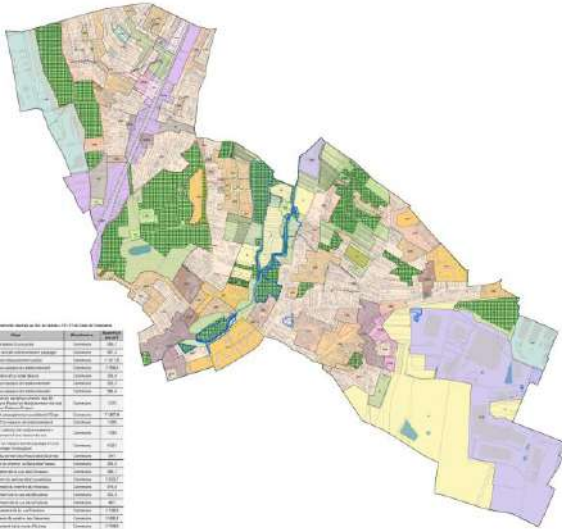




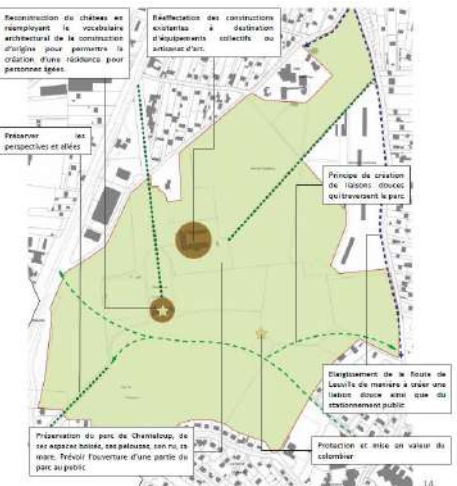








L'orientation relative à la sanctuarisation de l'armature verte forme également une composante importante intégrée dans le PLU, via la préservation des espaces naturels de la Vallée de l'Orge, du Bois de Chanteloup et du secteur des petites fontaines.

Concernant ce dernier point, le SCoT et le SDRIF-e entrent en contradiction entre secteur privilégié pour la densification (SCoT) et sanctuarisation de l'armature verte. **Le traitement du secteur des petites fontaines dans le PLU se traduit donc par une vigilance pour la préservation de son caractère naturel.**


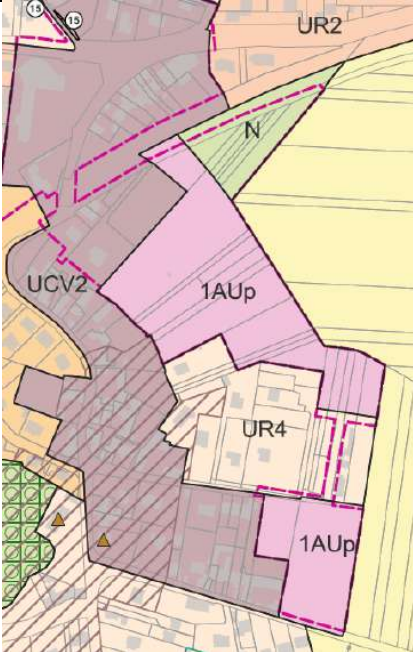
L'orientation « favoriser la réouverture et ou la renaturation des cours d'eau » est prise en compte via une bande inconstructible à proximité des cours d'eaux ainsi que via la renaturation d'un tronçon identifié dans l'OAP RN20.

Le PLU révisé acte également la préservation des activités économiques du Sud du territoire identifiée d'intérêt régional au SDRIF-e.



Prise en compte dans le PADD	Prise en compte dans les OAP	Prise en compte dans le plan de zonage
		
<p>Sanctuariser l'armature verte :</p> <ul style="list-style-type: none">  Mettre en place des protections adaptées à la localisation et aux usages des espaces verts et naturels  Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Jongs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.  Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité.  Protéger les jardins familiaux du chemin des Petites Fontaines. 	<p>OAP Bois du Chanteloup :</p>  <ul style="list-style-type: none"> Reconstruction de chaînes en réemployant le vocabulaire architectural de la construction d'origine pour permettre la création d'une résidence pour personnes âgées. Réallocation des constructions existantes à destination d'habitat collectif ou individuel d'art. Préserver les perspectives et allées. Prévoir la création de lisons ouverts qui traversent le parc. Élargissement de la Route de Caumont de manière à créer une liaison directe avec zone de stationnement public. Préservation du parc de Chamisloup, de ses espèces botaniques patrimoniales, son ru de source. Prévoir l'ouverture d'une partie de parc au public. Protection et mise en valeur du colombier. 	<p>PROTECTION DU PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL</p> <ul style="list-style-type: none">  Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme  Lisière de 50m autour des massifs boisés en Site Urbain Constitué au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme  Lisière de 50m autour des massifs boisés hors Site Urbain Constitué au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme  Espace paysager protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme  Zone humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme  Cours d'eau  Arbre remarquable au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme  Alignement d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

<p>favoriser la réouverture et ou la renaturation des cours d'eaux :</p> <p>Préserver les cours d'eau qui doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges.</p>	<p>OAP RN20 tronçon centre :</p> <p>Renaturer les abords du ru</p> <p>Les autres OAP en bordure de l'Orge représentent la bande d'inconstructibilité.</p>	
<p>Sanctuariser le site d'intérêt régional :</p> <p>Pérenniser les zones d'activités du sud du territoire</p>		<p>UAE1 : Zone d'activités SUD</p>
<p>Limiter la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre du secteur de développement à proximité des gares dans un rayon de 2 km.</p> <p>Renforcer la polarité de la gare de La Norville - Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod..</p>		

Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal de Cœur d'Essonne Agglomération fixe des objectifs pour la période 2020-2025.

Le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

Les objectifs de production du PLH sont basés sur la période 2018-2023, ils sont de **560 logements à Saint-Germain-lès-Arpajon**, soit 9 % de la production de l'agglomération. Parmi eux, **250 logements devront être locatifs sociaux (45 %)**.

Sur les 519 logements livrés depuis 2020 dans les grandes opérations immobilières sur Saint-Germain-lès-Arpajon, 212 étaient des logements sociaux. Par ailleurs 44 sont en cours de réalisation et en attente d'être livrés. **Les objectifs du PLH tant en matière de production de logements communs que de logements sociaux sont presque atteints.**

PRISE EN COMPTE DANS LE PLU :

Au-delà des objectifs quasi atteints pour la période 2020-2025, la ville poursuit dans ce PLU révisé ses efforts de construction dans le cadre d'une réflexion urbaine globale et d'aménagement de son territoire (renforcement du pôle gare à court et moyen terme ; poursuite de la requalification des abords de la RN20 à moyen et long terme).

Les OAP précisent la programmation de logements et prévoient notamment une programmation à dominante sociale à court terme sur le secteur de la gare. Par ailleurs, **le règlement poursuit l'obligation de créer 30 % de logements sociaux** pour toute opération de plus de 10 logements.

	Objectif de production en logement pour le PLH 2018-2023	Part de la production	Objectif de production en logement social	Dont PLUS	Dont PLAI	Dont PLS	Part du locatif social dans la production
Arpajon	873	13%	294	60% env	30% mini	10% maxi	34%
Avrainville	15	0%	0				-
Brétigny-sur-Orge	372	6%	0				-
Breuillet	467	7%	153	60% env	30% mini	10% maxi	33%
Bruyères-le-Châtel	291	4%	90	60% env	30% mini	10% maxi	31%
Cheptainville	10	0%	4	60% env	30% mini	10% maxi	40%
Égly	206	3%	91	60% env	30% mini	10% maxi	44%
Fleury-Mérogis	105	2%	0			10% maxi	-
Guibeville	88	1%	17	60% env	30% mini	10% maxi	19%
La Norville	309	4,5%	181	60% env	30% mini	10% maxi	59%
Le Plessis-Pâté	538	8%	298	60% env	30% mini	10% maxi	55%
Leuville-sur-Orge	219	3%	209	60% env	30% mini	10% maxi	95%
Longpont-sur-Orge	760	12%	346	60% env	30% mini	10% maxi	46%
Marolles-en-Hurepoix	508	8%	133	60% env	30% mini	10% maxi	26%
Morsang-sur-Orge	90	1%	90	60% env	30% mini	10% maxi	100%
Ollainville	367	6%	208	60% env	30% mini	10% maxi	57%
Sainte-Geneviève-des-Bois	328	5%	121	60% env	30% mini	10% maxi	37%
Saint-Germain-lès-Arpajon	560	9%	250	60% env	30% mini	10% maxi	45%
Saint-Michel-sur-Orge	24	0%	24	60% env	30% mini	10% maxi	100%
Villemoisson-sur-Orge	378	6%	318	60% env	30% mini	10% maxi	84%
Villiers-sur-Orge	95	1,5%	55	60% env	30% mini	10% maxi	58%
TOTAL CDEA	6603	100%	2 882	60% env	30% mini	10% maxi	43%

Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020. Le document est en cours de révision, il sera après son approbation remplacé par le Plan des Mobilités d'Île-de-France arrêté le 27 mars 2024.

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

PRISE EN COMPTE DANS PLU : Le calcul du taux de motorisation permet de définir le nombre maximal de places de stationnements que peut imposer le PLU.

Calcul du taux de motorisation : $(1748 + (1851 \times 2,2)) / 3\,996 = 1,45$

Recommandation du nombre maximum de place de stationnement dans le PLU : $1,45 \times 1,5 = 2,175$

La règle de stationnement minimale imposée aux logements par le PLU est la suivante :

- Logement inférieur à 40 m² de SDP : 1 place minimum
- Logement entre 40 et 100 m² de SDP : 2 places minimum
- Logement de plus de 100 m² de SDP : 3 places minimum

La règle de stationnement pour les logements de 100 m² et moins (majorité de la programmation envisagée dans le cadre des OAP) respecte les recommandations du PDUIF. En revanche, les logements de plus de 100 m² prévoient des places de stationnement supplémentaires. En effet, au regard de la carence actuelle généralisée en places de stationnement sur la commune et de la taille importante des ménages, une règle spécifique est justifiée pour limiter l'engorgement des espaces publics par les voitures.

Par ailleurs, les règles de stationnement concernant les bureaux respectent les recommandations du PDUIF.

Concernant le stationnement des vélos, les règles de stationnements édictées dans le PLU révisé répondent à l'arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Le SAGE

La commune est concernée par deux Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) :

- Orge-Yvette, approuvé le 2 juillet 2014. Il est en révision depuis 2020.
- Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés, approuvé le 11 juin 2013.

Les deux SAGE coexistent sur le territoire communal. Les préconisations à intégrer sont celles du SAGE le plus contraignant ou apportant le plus de précisions sur la mesure et ses modalités d'application.

PRISE EN COMPTE DANS PLU :

L'OAP sectorielle de la vallée de l'Orge est étendue à l'échelle de l'ensemble de la commune au sein d'une OAP thématiques trames verte et bleue pour représenter de façon globale les principales composantes paysagères et environnementales, et notamment celles liées à l'eau.

Par ailleurs, le règlement rappelle les dispositions générales pour les zones concernant les remontées de nappes phréatiques, le risque d'inondation ou encore le traitement des eaux pluviales.

Les dispositions communes applicables en toutes zones précisent les dispositions concernant :

- **les zones humides** (notamment en interdisant l'aménagement des caves et sous-sols dans les zones à risque) ;
- **l'implantation par rapport aux cours d'eaux**, en imposant un retrait des constructions (y compris les sous-sols) de 15 mètres de part et d'autre de l'orge et de 5 mètres depuis les autres cours d'eaux ;
- **les conditions de desserte par les réseaux** et des préconisations concernant le traitement des eaux pluviales.

De façon à limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'artificialisation des sols, la zone UR4 (zonage le plus étendu de la commune à dominante pavillonnaire) est concernée par une **bande de constructibilité de 6 à 30 mètres par rapport à l'emprise publique**.

L'OAP sur le secteur des petites fontaines est supprimé afin de préserver et étendre les jardins familiaux.

Le PPRI est également annexé au PLU.

JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN AU REGARD DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES ET DEMOGRAPHIQUES

L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée :

Au 1er janvier 2020, la population de Saint-Germain-lès-Arpajon est estimée à **11 068 habitants**. La population de la commune a suivi une croissance continue depuis 1968.

- Ces 30 dernières années, l'évolution moyenne a été d'environ 1.1 %.
- Toutefois depuis 2013, la croissance s'est accélérée : la population a augmenté de 15 %, soit une évolution moyenne entre 2013 et 2020, supérieure à 2 % par an.

Le nombre d'habitant moyen par ménage est en augmentation depuis 2010 en passant de 2.70 en moyenne à 2.75. Toutefois l'évolution sur le plus long terme montre une baisse structurelle d'environ 2.5 % par décennie, Soit une taille des ménage estimée à environ 2.6* en 2024 (taille des ménages en 2013 / 2.5 % = 2.63).

Les objectifs du PLH sont en passe d'être atteints (voir page 22).

L'objectif du SDRIF qui fixe comme objectif la densification de 15 % du nombre de logements et de densité humaine est également atteint :

- Nombre de logements en 2013 : 3675
- Nombre de logements à atteindre en 2030 : **4226**
- Nombre de logements en 2021 : **4270**

- Nombre d'habitant en 2013 : 9 956
- Nombre d'habitants à atteindre en 2030 : **11 449**
- Nombre d'habitants en 2021 : **11 305**

Dès lors, la commune de Saint-Germain-lès-Arpajon a en grande partie atteint ses objectifs démographiques et vise désormais à garantir une croissance démographique maîtrisée qui s'inscrit dans le cadre d'un projet urbain clairement défini dans le PADD.

Ainsi, conformément au SDRIF-e, la commune privilégiera ses efforts de production de logements à proximité de la gare pour une échéance à court ou moyen terme.

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

Le dispositif réglementaire précise dans les OAP la programmation envisagée pour la production de logements à l'horizon 2035-2040. Cette programmation s'établit en deux grandes temporalités :

- **A court ou moyen terme**, la priorité est donnée au renforcement de la polarité gare, conformément aux objectifs du SDRIF-e arrêté. En ce sens, une quarantaine de logements à dominante sociale sont prévus en renouvellement urbain sur la route de Corbeil. Et environ 150 logements sont envisagés en extension de l'enveloppe urbaine entre le chemin Latéral et la rue Palmyre Pergod. **Soit environ 190 logements.**
- **A moyen ou long terme**, la requalification des abords de la RN20 prévoient la création **d'environ 330 logements** en renouvellement urbain, en second rideau par rapport à la voie, en accompagnement du renouvellement des activités économiques (voir OAP).
- **Les autres OAP totalisent environ 70 logements et ne sont pas limitées par un échéancier et sont donc considérées comme une évolution dans le diffus** (ZAC des Folies, environ 10 logements ; Moulin de la Boisselle, environ 10 logements ; Eugène Lagache, environ 50 logements).

La somme des secteurs d'OAP prévoit la création d'environ 590 logements, dont 510* échancés à court ou à long terme.

A cela s'ajoutent les possibilités offertes dans le diffus. **Ces dernières années ces constructions représentent environ 40 à 50 logements par an**, essentiellement par divisions parcellaires spontanées. Le PLU révisé ayant pour objectif de mieux encadrer ces divisions pour préserver les cœurs d'îlot végétalisés, **le règlement fixe une bande de constructibilité en zone UR4 limitant les constructions dans une bande de 6 à 30 mètres par rapport à l'emprise publique, ce potentiel en diffus pourrait donc être considérablement réduit. Le potentiel de 20 logements / an est retenu dans la justification de la projection démographique, soit environ 300 logements d'ici à 2040.**

Cela représente donc un potentiel d'environ 800* logements (510 + 300 = 810).

Le SDRIF-e et le SCOT de cœur d'Essonne Agglomération limitent respectivement les possibilités d'urbanisation en extension de la commune à 4.28 et 4.4 hectares. Le projet de PLU révisé prévoit trois secteurs d'extension totalisant **4.35 hectares**, à savoir :

- Le secteur de la gare (environ 2.4 hectares), identifié dans le SCOT comme site d'extension préférentiel ;
- L'emplacement réservé sur le cimetière (environ 1.5 hectares) ;
- L'emplacement réservé pour l'extension du collège (0.45 hectares).

Le plan de zonage identifie également des zones 1AU aux abords de la RN20 qui correspondent à des terrains déjà artificialisés, à l'exception du bois Bourdon dont la caractéristique naturelle sera préservée (aménagement d'un parc paysager et bassin de rétention. Cf. OAP). Ces terrains sont identifiés dans le SCOT et dans le SDRIF-e comme appartenant à l'enveloppe urbaine existante.

Les perspectives démographiques à l'horizon 2040 :

Sur la base des tendances observées des dernières années et des projets urbains à venir, le tableau suivant présente une projection démographique à l'horizon 2040. Celui-ci présente une perspective basse qui prend en compte une anticipation d'une baisse du nombre d'habitants par logements (tendance générale à l'échelle nationale), et une perspective haute, sans point mort, basé sur la tendance actuelle d'évolution du nombre d'habitants par logements dans la commune de Saint-Germain-lès Arpajon.

Situation 2021	Estimation 2024	Projection 2040	
4 270 logements 11 305 habitants	Environ 520 logements livrés 2,6 habitants / logement 12 450 habitants 4 790 logements	<i>Perspective basse (point mort)</i>	<i>Perspective haute</i>
		800* logements x 2.5* habitants par ménage (*2.6 / 2.5%) = 2 000 habitants. 11 975* + 2 000 = 13 975 habitants.	800* logements x 2,6* habitants par ménage (INSEE 2020) = Environ 2 080 habitants supplémentaires, soit une population de 14 530 habitants en 2040.

*2.6 : Estimation de la taille des ménages en 2024 compte tenu de la dynamique des 20 dernières années.

*2.5 : Estimation de la taille des ménages en 2040 en poursuivant la dynamique des années 2000 à 2024.

*11 975 : Point mort.

JUSTIFICATION DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE VIS-A-VIS DES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

I/ Un urbanisme équilibré qui valorise le cadre de vie

Les orientations du PADD	Mise en œuvre dans le dispositif réglementaire (OAP, règlement et zonage)
<p>1- Maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifié</p>	
<p>Requalifier les activités économiques existantes du Nord au Sud et d'Est en Ouest de la RN20, en intervenant notamment sur les sites suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Requalifier les activités, côté Est de la RN20, en protégeant le ru et l'habitat situé en second rideau. • Aménager le site du Bois Bourdon, élargi au chemin des Varennes et intégrant notamment un bassin paysager. • Permettre la réalisation d'équipements et de logements sur le secteur du chemin de Marcoussis. 	<p>OAP : Une OAP est créée sur toute la longueur de la RN20 sur la commune. Celle-ci est divisée en 3 séquences qui reprennent la même organisation vis-à-vis de l'axe de la Nationale ; un renouvellement des activités économiques en front de la Nationale puis en second rideau, la création de nouveaux programmes d'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le tronçon central prévoit notamment la renaturation des abords d'un ru. • Le tronçon Nord, acte la vocation du Bois Bourdon à être aménagé en bassin paysagé ouvert sur un grand parc connecté aux liaisons douces existantes. • Le tronçon Sud localise les espaces prévus pour des équipements et des logements et identifie la nécessité d'élargir le chemin de Marcoussis. <p>Zonage : Le plan de zonage localise les secteurs d'OAP, les zones affectées aux activités économiques ou à dominante résidentielle le long de la RN20 selon un principe d'éloignement des quartiers d'habitat par rapport à la Nationale. Il classe en zone naturelle le Bois Bourdon et identifie un ER pour l'élargissement du chemin de Marcoussis.</p> <p>Règlement : Le règlement précise les destinations permises et interdites dans les différentes zones et acte le principe d'interdiction des logements le long de la RN20 dans les secteurs de renouvellement identifiés.</p>
<p>Finaliser la « ZAC des Folies », destinée à accueillir de nouveaux logements.</p>	<p>OAP : L'OAP existante sur le secteur des folies est reconduite et actualisée concernant son principe d'accès pour correspondre au projet étudié dans le cadre de la ZAC.</p> <p>Zonage : La zone 1AUh est conservée.</p>

	<p>Règlement : Bien que le règlement révisé interdise la construction de nouveaux logements sous les lignes à haute tension.</p>
Permettre la construction de logements sociaux sur le secteur de la route de Corbeil / rue du Mesnil.	<p>OAP : L'OAP secteur gare / La Bretonnière localise ce projet en renouvellement urbain et précise la programmation (environ 40 logements)</p> <p>Zonage : La zone UCV2 est étendue pour permettre la réalisation de ces logements intégrant un principe de mixité fonctionnelle route de Corbeil.</p>
Favoriser le renouvellement des abords du boulevard Eugène Lagauche dans une logique de mixité fonctionnelle.	<p>OAP : L'OAP Boulevard Eugène Lagauche traduit ces principes du PADD avec la mutation notamment du garage automobile en opération de logements intégrant des logements avec commerces ou services en RDC.</p> <p>Zonage : Le zonage UCV2 est étendu des 2 côtés du boulevard Eugène Lagauche afin d'harmoniser le règlement des abords du boulevard.</p> <p>Règlement : Un linéaire actif est créé afin de garantir le maintien d'une activité économique en RDC.</p>
Permettre le renouvellement des équipements municipaux à proximité du Moulin de la Boisselle.	<p>OAP : L'OAP Moulin de la Boisselle prévoit un ensemble de principe d'aménagement pour renouvellement des bâtiments du secours populaire est traduit prévoyant notamment des logement en étages afin de viabiliser l'opération.</p> <p>Zonage : Un STECAL N1 est créé afin de permettre l'opération de renouvellement urbain.</p> <p>Règlement : Les destinations permises sont ajustées pour permettre les futures occupations et les règles d'implantation sont modifier pour garantir l'insertion du projet dans les héberges du Moulin.</p>
Renforcer la polarité de la gare de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod.	<p>OAP : L'OAP secteur de la gare / La Bretonnière est dessinée afin de permettre la réalisation d'un programme d'environ 150 logements, seul secteur d'extension à vocation résidentielle du PLU révisé.</p> <p>Zonage : La zone 1AU_p est créée.</p>

	<p>Règlement : Un règlement propre à la zone 1AUp est créé pour permettre la réalisation de ce projet en prenant en compte la gestion des eaux pluviales à la parcelle via un taux de pleine terre minimum de 40 %.</p>
Permettre la création d'un cimetière entre les routes d'Aulnay et Saint-Michel pour anticiper les besoins d'emplacements à venir.	<p>Zonage : Un ER est placé sur le plan de zonage Route d'Aulnay à destination de la commune pour la réalisation du cimetière.</p>
<p>Limitier la consommation de l'espace à ce qui est strictement nécessaire pour répondre aux besoins en matière de logements, en cohérence notamment avec les documents supra communaux (SCOT, PLH) et le cadre législatif (maintien des 25% minimum de logements locatifs sociaux, d'équipement ou de développement économique.</p> <p>Optimiser les sites de projets situés en extension pour limiter à 4,4 hectares maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>OAP : La seule OAP en extension est le secteur de la gare / La Bretonnière conformément au SDRIF-e pour la densification des quartiers situés dans un rayon de 2km aux abords des gares. Par ailleurs, les 40 logements en renouvellement urbain Route de Corbeil de l'OAP Gare / La Bretonnière, seront à dominante sociale.</p> <p>Zonage : Le plan de zonage représente des zones à urbaniser sur le secteur de la gare et de la RN20. Conformément au SCOT et au SDRIF-e, seul le secteur de la gare est considéré comme en extension. Les sites à proximité de la RN20 sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. L'ER 23 (création d'un cimetière) est également représenté et constitue une consommation d'espaces. L'ensemble de la consommation est estimé à 4.1 hectares, soit en conformité avec le SCOT (4.4 ha) et le SDRIF-e (4.28ha).</p> <p>Règlement : Le règlement conserve l'obligation de réaliser 30 % de logements sociaux par opération de plus de 10 logements.</p>
Privilégier des formes urbaines compactes afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en définissant des formes urbaines intégrées dans le site et respectueuses de l'environnement.	<p>OAP : Les secteurs d'OAP envisagent conformément aux densités imposées par le SCOT et le SDRIF-e des formes urbaines plus denses mais qui garantissent une bonne insertion dans le tissu existant. Une partie de ces logements seront donc collectifs avec un gradient de hauteur dégressif en direction des quartiers pavillonnaires existants.</p> <p>Règlement : Le règlement de la zone 1AUp prévoit une hauteur maximale de 12 mètres soit R+2étages+Combles. Les calculs de retrait depuis les limites séparatives ou entre deux constructions principales sont également retravailler pour garantir une meilleure intimité et insertion paysagère.</p>
Assurer une bonne intégration des nouvelles constructions en respectant les gabarits de l'habitat environnant.	
Aménager des espaces publics adaptés aux nouvelles opérations	<p>OAP : Les secteurs d'OAP sont l'occasion de recoudre les circulations de certains quartiers. Sur l'OAP RN20, une attention particulière est donnée à la réalisation de cheminements doux et d'espaces verts. Le même principe est appliqué sur le secteur gare / La Bretonnière où est en plus identifié le réaménagement de l'espace public</p>

	<p>Route de Corbeil pour sa végétalisation et sa sécurisation, notamment à proximité de l'école Paul Langevin.</p> <p>Zonage : Des ER sont positionnés sur le plan de zonage, en grande partie à des fins d'élargissement de voirie pour adapter les espaces publics à leurs usages contemporains.</p>
<p>2- Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation : définir des possibilités d'évolution modérée qui prennent en compte les caractéristiques particulières de chaque quartier</p>	
<p>Permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères, architecturales, et le cadre de vie de chaque quartier (hauteur, gabarits, zonage, etc.).</p>	<p>OAP : Les secteurs de la gare / La Bretonnière et à proximité de la RN20 prévoient la création de quartiers d'habitat en extension ou en renouvellement urbain dont une partie prendra la forme d'habitats individuels, notamment dans la continuité des quartiers existants.</p> <p>Règlement : Le règlement des zones UR2 et 3 (individuel groupé et de lotissement) évoluent peu conservant ainsi toute latitude pour évoluer au fil du temps dans le respect des formes individuelles actuelles. Par ailleurs, des protections environnementales sont ajoutées pour affiner le repérage du patrimoine naturel à conserver. La zone UR4 évolue sensiblement avec mise en place d'une bande de constructibilité dans l'optique de préserver les cœurs d'ilots verts dans ces quartiers caractérisés par un habitat diffus implantés sur de longues parcelles issues du parcellaire agricole.</p>
<p>Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant en encadrant la réalisation de petites extensions : agrandissement, vérandas, voire dans certains cas surélévation.</p>	<p>Zonage : Zones UR2 et UR3</p> <p>Règlement : Le règlement des zones UR2 et 3 (individuel groupé et de lotissement) évoluent peu conservant ainsi toute latitude pour évoluer au fil du temps dans le respect des formes individuelles actuelles. Les taux de pleine terre, d'emprise et la hauteur maximale sont maintenus garantissant la modération des évolutions.</p>
<p>Pour les quartiers d'habitat individuel diffus, il s'agira de :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité. 	<p>Zonage : Zone UR4</p> <p>Règlement : En UR4, les constructions principales devront être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 6 mètres et 30</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ Fixer des prescriptions pour maintenir et améliorer la qualité des clôtures et prévoir un traitement végétal entre la construction et la rue. ○ Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements. <p>Renforcer les règles permettant de garantir une bonne qualité des logements (maintien de l'ensoleillement, limitation des vis-à-vis, etc.).</p>	<p>mètres des voies carrossables ouvertes à la circulation publique existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les extensions de constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 30 m² maximum • et les annexes de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 3 mètres.
<p>3- Conforter le centre-ville actuel et renforcer les petits pôles secondaires dans leurs rôles</p>	
<p>Maintenir et renforcer l'organisation urbaine actuelle du centre-ville, structurée autour d'un pôle administratif et d'un pôle commercial et de services.</p>	<p>OAP : L'OAP Boulevard Eugène Lagauche vise notamment à prolonger le centre-ville sur ce boulevard en requalifiant les activités et occupations actuelles et en créant des activités en rez-de-chaussée.</p> <p>Zonage : La zone UCV2 est légèrement étendue au niveau du boulevard Eugène Lagauche.</p>
<p>Maintenir et de conforter le pôle de centralité administratif incluant le parc des Bords de l'Orge.</p>	<p>Règlement : Des linéaires commerciaux sont repérés garantissant la pérennisation des activités s'y trouvant.</p>
<p>Permettre la revalorisation du centre-commercial à travers des espaces urbains plus fonctionnels et végétalisés, un renforcement de ses activités commerciales, ainsi qu'une liaison améliorée avec le centre-bourg.</p>	
<p>Affirmer et maintenir les petits pôles de commerces dans leur rôle de service de proximité.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les Cendrennes, notamment le site de l'ancien Lidl et les commerces de la résidence Jules Vallès ; <p>La Bretonnière.</p>	<p>OAP : L'OAP de la Gare / La Bretonnière traduit des principes d'aménagement pour renforcer le pôle de la Bretonnière.</p> <p>Zonage : Ces polarités sont zonées UV1 ou UCV2 permettant ainsi leur développement économique.</p> <p>Règlement : Des linéaires commerciaux sont dessinés, notamment sur l'ancien Lidl et au sein de la résidence Jules Vallès permettant de pérenniser l'activité de ces locaux.</p>

Conforter le pôle d'équipements aux Gournais, en permettant notamment l'extension du collège.	Zonage : Des ER sont positionnés (2 et 3) sur le plan de zonage pour permettre la préemption de ces terrains si un projet d'extension du collège venait à se concrétiser.
Créer un pôle commercial aux Folies.	OAP : L'OAP RN20 localise des sites pour le renouvellement de l'activité économique, à proximité et connectés aux quartiers résidentiels implantés en second rideau. Zonage : Zone 1AUi Règlement : La vocation des activités à renouveler le long de la RN20 est essentiellement commerciale et artisanale, les entrepôts seuls sont interdits.



II/ Un environnement préservé







Les orientations du PADD	Mise en œuvre dans le dispositif réglementaire (OAP, règlement et zonage)
1- Préserver, mettre en valeur les espaces naturels et les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue, maintenir et conforter les corridors écologiques	
<p>Mettre en place des protections adaptées à la localisation et aux usages des espaces verts et naturels et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée, ○ les boisements implantés en grande partie sur les coteaux : site de Chanteloup (le bois, le parc, les jardins, etc.), Joncs Marins, bois des Fosses, ○ les espaces verts publics et la végétation au cœur des quartiers, dont les jardins familiaux, ○ la végétation des jardins privés. <p>Les arbres remarquables, les haies, etc.</p>	<p>OAP : L'OAP du secteur des petites fontaines est supprimée pour maintenir les jardins et le caractère naturel du secteur, notamment concerné par un ruissellement important des eaux pluviales.</p> <p>Zonage : Les prescriptions graphiques des EBC, Espaces Paysagers Protégés, arbres et alignements remarquables, etc. sont actualisées pour protéger davantage de patrimoine paysager.</p> <p>Un STECAL Nj est créé sur les jardins familiaux et la zone naturelle étendue de plus de 12 hectares sur l'ensemble de la commune.</p> <p>Règlement : Une bande inconstructible depuis l'Orge et les autres cours d'eaux permet de les protéger de l'urbanisation et la mise en place de tout obstacle au bon écoulement des eaux pluviales est interdite.</p>
Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.	







Conserver et protéger les espaces boisés situés dans la contiguïté du tissu urbain qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air : Parc de Chanteloup, Bois des Fosses.	
Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants, ainsi que les cœurs d'îlots principaux, qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et qualité du cadre de vie.	<p>OAP : L'ensemble des nouveaux secteurs d'OAP identifient des espaces verts à préserver, notamment en cœur d'îlot.</p> <p>Zonage : L'actualisation de l'inventaire des arbres remarquables ajoute de nouveaux arbres protégés, notamment en cœur d'îlot</p>
Créer de nouveaux espaces paysagers (espaces verts avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies) dans les nouveaux quartiers.	<p>Règlement : La mise en place d'une bande de constructibilité en zone UR4 vise à limiter l'artificialisation des cœurs d'îlot, support d'une importante biodiversité. La zone UR4 est la plus étendue du territoire communal.</p>
Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité.	<p>OAP : Une OAP thématique Trames Verte et Bleue est créée afin d'apporter une cohérence d'ensemble aux espaces écologiques à l'échelle de la commune.</p>
Revaloriser le petit bois situé entre le sentier des Varennes et la RN20 pour y aménager un parc permettant également la rétention des eaux pluviales.	<p>OAP : Le réaménagement de ce bois en bassin paysager figure sur la séquence Nord de l'OAP RN20.</p> <p>Zonage : Le plan de zonage reclasse ce bois (aussi appelé Bois Bourdon) en zone naturelle.</p>
Affirmer la vocation naturelle du terrain situé au nord de la plateforme logistique Carrefour en le reclassant en zone naturelle et en le protégeant à l'aide d'un Espace Boisé Classé.	<p>Zonage : Le plan de zonage reclasse en zone naturelle ces terrains initialement zonés en UAE1.</p>
Affirmer la vocation agricole des parcelles cultivées rue Hélène Boucher en les reclassant en zone agricole.	<p>Zonage : Le plan de zonage reclasse en zone agricole ces terrains initialement zonés en UAE1.</p>
Protéger la partie boisée située au sud du chemin de Marcoussis à l'aide d'un Espace Boisé Classé.	<p>OAP : La protection de ce bois figure sur la séquence Sud de l'OAP RN20.</p> <p>Zonage : Le plan de zonage représente un EBC sur ce petit bois et le classe en zone naturelle.</p>
Préserver les cours d'eau qui doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges.	

<p>Rechercher le bon écoulement des cours d'eau afin de restaurer les continuités aquatiques.</p>	<p>OAP : L'OAP RN20 dans la séquence centrale prévoit dans le cadre du renouvellement du secteur le réaménagement des abords du ru qui traverse la zone pour une renaturation et la création d'une liaison douce à proximité.</p> <p>Règlement : Une bande inconstructible depuis l'Orge et les autres cours d'eaux permet de les protéger de l'urbanisation et la mise en place de tout obstacle au bon écoulement des eaux pluviales est interdite.</p>
<p>Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.</p>	<p>OAP : Les secteurs d'OAP RN20 et Gare / La Bretonnière, prévoient dans leurs principes d'aménagement des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales. Le bassin paysager du Bois Bourdon permettra de ne pas aggraver le risque lié au ruissellement des eaux pluviales sur ce secteur. Concernant le secteur de la gare, de vastes espaces verts en capacité de gérer l'infiltration des eaux pluviales et un bassin de rétention paysager sont également prévus.</p> <p>Zonage : Le repérage des zones humides est considérablement élargi en passant de 3.3 à 25.3 hectares dans le cadre de la révision.</p>
<p>Intégrer dans le PLU les préconisations du SAGE Orge-Yvette.</p>	
<p>Créer des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention, noues paysagères, etc.) dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, qui devront être gérés à la parcelle.</p>	
<p>Au sein du tissu existant, et notamment pavillonnaire, prendre en compte la nature des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p>	<p>Règlement : Les dispositions concernant les eaux pluviales sont précisées dans le règlement et renvoient notamment aux recommandations du syndicat de l'orge accessible en annexe du PLU.</p>
<p>Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.</p>	
<p>Réduire l'impact environnemental des constructions en œuvrant à la limitation des rejets de carbone.</p>	<p>Règlement : Les dispositions concernant la performance énergétique des constructions est mise à jour, notamment en permettant une surépaisseur de 20 cm des constructions pour permettre les isolations thermiques par l'extérieur.</p>
<p>Favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale du parc de logements existant.</p>	
<p>Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique pour les constructions nouvelles.</p>	

Prendre des mesures en faveur du développement du tri sélectif des ordures ménagères et préconiser la création de locaux de stockage dans les résidences d'habitat collectif.	Règlement : Les dispositions concernant l'implantation des conteneurs à déchets est précisée pour une meilleure insertion paysagère.
2- La prise en compte des risques et des nuisances	
Respecter les normes d'isolation phonique afin de protéger la population.	OAP : Le principe fondamental de l'OAP RN20 pour le renouvellement de ses abords est de ne pas exposer de nouveaux habitants aux nuisances de cet axe routier majeur. Les principes illustrés mettent en avant une requalification des activités économiques en front de la route et la construction de nouveaux logements en second rideau. Zonage : Le zonage applique ce même principe où l'on peut voir qu'aucun nouveau logement ne sera situé à moins de 70 mètres de l'axe.
Mieux prendre en compte le risque lié aux retraits et gonflements des argiles en limitant les constructions nouvelles dans ces zones et en respectant les préconisations de construction (étude de sol préalable, interdiction de sous-sol, etc.).	Règlement : Le règlement rappelle les recommandations pour les terrains concernés par ce risque et renvoi à la plaquette de la direction régionale de l'environnement consultable en annexe.
Mieux prendre en compte le risque inondation (débordement de l'Orge, remontés de nappe, ruissellement) identifié au PPRI pour protéger les personnes et les biens.	Zonage : le tracé du PPRI est annexé. Règlement : Le règlement renvoi au PPRI de la vallée de l'Orge et de la Sallemouille
Préserver les zones d'expansion des crues et limiter l'imperméabilisation sur les plateaux et les coteaux afin de réduire les ruissellements vers la vallée de l'Orge.	Par ailleurs, une bande inconstructible depuis l'Orge et les autres cours d'eaux permet de les protéger de l'urbanisation et la mise en place de tout obstacle au bon écoulement des eaux pluviales est interdite.
Permettre la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont.	
Respecter les prescriptions liées à la présence de canalisations de gaz.	Zonage : le tracé des canalisations de gaz est annexé.
Appliquer, compte tenu du risque potentiel pour la santé de la proximité d'un lieu de vie permanent à des câbles supports de forte puissance électrique, le principe de précaution et prendre des mesures pour qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles implantées sous les lignes.	Règlement : Dans l'ensemble des zones du territoire interdisent la construction de logements sous les lignes à haute tension.

3- La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire	
Protéger les espaces agricoles contre toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol qui risquerait de nuire à leur développement ou de gêner les exploitants dans l'exercice de leur activité.	Règlement : En zone agricole, seuls sont permis les exploitations agricoles et forestières, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
Permettre une diversification de l'activité agricole tout en répondant aux besoins des agriculteurs en termes de constructions agricoles et de circulation des engins sur le territoire.	OAP : L'OAP thématique trames verte et bleue comprends les orientations suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ● ● ● Conserver et renforcer le maillage du territoire en chemins, notamment le long des ruisseaux, dans la vallée de l'Orge et le bois de Chanteloup.
Maintenir et recréer le lien avec l'agriculture périurbaine des coteaux et plateaux, notamment en favorisant l'implantation de nouveaux agriculteurs maraîchers, et en favorisant les circuits courts par la vente de paniers à la ferme.	<ul style="list-style-type: none">  Conserver les terres agricoles et notamment l'agriculture de fond de vallée à proximité de l'orge. Les chemins ruraux sont identifiés pour leur protection et garantir la circulation des engins agricoles.
Valoriser l'interface entre la promenade et les champs agricoles, en réhabilitant les sentiers et chemins ruraux.	L'OAP secteur de la gare / La Bretonnière traite l'interface entre zone à urbaniser et zone agricole avec une lisière végétalisée.
Garantir l'accessibilité des engins agricoles.	Règlement : En zone agricole, les règles de volumétrie et d'implantation sont satisfaisantes et n'ont pas été modifiées.
4- La préservation et la mise en valeur des paysages	
Mettre en valeur la forte présence de l'eau notamment dans la vallée de l'Orge, mais aussi les cours d'eau temporaires sur les coteaux ou les plateaux.	OAP : L'OAP thématique trames verte et bleue comprends les orientations suivantes : <ul style="list-style-type: none">  Protéger les bois et principaux massifs boisés.
Protéger les boisements, les arbres remarquables, les plantations d'alignement, les lisières, éléments qui participent à l'identité paysagère de la commune.	

<p>Préserver le paysage de la vallée de l'Orge marqué par l'alternance d'espaces agricoles, naturels (zones humides, bois...) en eau.</p>	 Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constitue un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.
<p>Préserver la couverture végétale des coteaux à dominante boisée.</p>	 Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité, notamment au travers des opérations de développement ou de renouvellement urbains.
<p>Préserver les points de vue et les ouvertures visuelles sur les espaces naturels et paysagers, notamment aux abords de la Vallée de l'Orge, et aux abords du parc régional des Joncs Marins.</p>	 Conserver les jardins familiaux existants et étendre ceux du chemin des petites fontaines.  Protéger et dans la mesure du possible renaturer les berges de l'Orge dans une bande inconstructible d'au moins 15 mètres, et des autres ruisseaux dans une bande inconstructible d'au moins 5 mètres.  Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.  Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.
<p>Revaloriser les abords de la RN20 et améliorer la perception du territoire communal en soutenant son projet de requalification en boulevard urbain.</p>	<p>OAP: Les orientations en ce sens sont nombreuses et une OAP dédiée à la requalification de la RN20 est créée. Elles expriment notamment le principe de renouvellement des activités économiques accessibles depuis la création d'une contre-allée à la RN20, séparée de l'axe par un alignement d'arbres. Le recul des activités devra être végétalisé. De plus, un certain nombre de protections et végétalisations sont prévues parmi lesquelles :</p>


	<p>Environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Petit bois à préserver  Aménagements paysagers, notamment sous les lignes haute tension d'un parc composé d'un bassin de rétention pour répondre à l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales du site. Ce parc s'arrimera aux cheminements doux existants.  Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.  Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.  Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.
<p>Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitations individuelles.</p>	<p>OAP : L'OAP trame verte et bleue traduit l'orientation suivante :</p> <p> Préserver le couvert végétal des fonds de parcelle, très présent dans le diffus pavillonnaire de la commune.</p> <p>Règlement : Les règles de volumes et l'implantation des constructions dans les quartiers pavillonnaires évoluent peu, ou vers plus de protection. C'est le cas des distances minimales entre deux constructions implantées sur un même terrain qui sont revalorisées avec la règle la plus protectrice. Et surtout une meilleure protection des cœurs d'îlots en zone UR4 avec la mise en place d'une bande de constructibilité.</p>
<p>5- La protection et la mise en valeur du patrimoine</p>	
<p>Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des villages et des bourgs, que soit en termes d'urbanisme ou d'architecture.</p>	<p>OAP : Au sein des OAP, les édifices patrimoniaux sont identifiés comme à préserver ou valoriser dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.</p> <p>Zonage : Le repérage des édifices patrimoniaux a été actualisé, notamment avec la création de secteurs urbains remarquables dans le centre-ville et dans le quartier de la Bretonnière.</p>
<p>Préserver la structure traditionnelle du centre ancien (respect des implantations, gabarits, hauteurs, etc.).</p>	
<p>Mettre en valeur le centre-ville historique ainsi que les constructions et monuments emblématiques de la commune.</p>	<p>Règlement : Le chapitre présent dans les dispositions communes à toutes les zones relatif à l'aspect extérieur des constructions est enrichi afin de préserver les caractéristiques architecturales de la commune.</p>

<p>Permettre la reconstruction du château de Chanteloup :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Ouvrir la possibilité pour l'emprise actuelle du château d'une reconstruction permettant la réalisation d'un équipement ou d'hébergements destinés à des personnes âgées. 	<p>Zonage : Des STECAL sont créés pour investir ou valoriser ces quatre édifices patrimoniaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ N1 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin de la Boisselle ; ○ N2 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin Fourcon ; ○ N3 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du château de Chanteloup ; <p>Règlement : Chaque STECAL permet une distinction dans le règlement pour ajuster les règles d'implantation, de volume ou d'occupation du sol aux besoins spécifiques à chaque projet.</p>
<p>Permettre le développement de commerces de proximité et de structures associatives au Moulin de la Boisselle.</p>	
<p>Préserver le site du Moulin Fourcon et y permettre une activité de loisirs, événementiel (gîte, etc.)</p>	

III/ Un quotidien facilité

Les orientations du PADD	Mise en œuvre dans le dispositif réglementaire (OAP, règlement et zonage)
<p>1- Les orientations retenues dans les domaines de l'habitat</p>	
<p>Faire en sorte que Saint-Germain-lès-Arpajon apporte sa contribution à l'effort général de construction de logements qui est demandé à toutes les communes d'Ile-de-France, à la mesure et selon les moyens de la commune, dans le respect des documents supra communaux qui s'appliquent (SCOT, PLH), mais également dans le respect du principe de préservation du cadre de vie.</p>	<p>OAP : Les secteurs d'OAP cumulent une capacité de logements estimée entre 550 et 600 logements. En termes d'équipements, l'OAP secteur Gare localise un emplacement pour l'extension de l'école Paul Langevin tandis que l'OAP RN20 se réserve un grand terrain à proximité de la restauration collective pour d'éventuels besoins futurs en lien avec le développement démographique sur le quartier des folies.</p> <p>L'ensemble des nouvelles OAP localisent par ailleurs des rez-de-chaussée à destination de commerces ou d'activités économiques ou sociales variées.</p>
<p>Apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc pour mieux mettre en adéquation l'offre et la demande en logement, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :</p>	<p>Règlement : La zone 1AU_p, offre un potentiel de création de logements en petits collectifs jusqu'à une hauteur de R+2étages+Combles. Cela participe à une densification douce des quartiers d'habitat et les règles de transition en limite séparatives garantissent en plus des principes exprimés dans les OAP, une bonne insertion des volumes dans le tissu urbain existant.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ Une offre diversifiée de logements à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations. ○ Une offre à destination de personnes âgées occupant un logement trop grand et souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services. <p>Une offre diversifiée entre accession à la propriété, logement social et logements intermédiaires (logements locatifs privés, accession aidée à la propriété).</p>	<p>Le STECAL N3 sur le château de Chanteloup vise à permettre la réalisation d'un projet de résidence sénior/EHPAD.</p>
<p>2- Les équipements liés à l'habitat</p>	
<p>Améliorer le niveau de services aux habitants, compte tenu des évolutions démographiques envisagées.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La petite enfance. ○ Le scolaire : extension de l'école Simone Veil au quartier des Folies. ○ L'accueil de personnes âgées. ○ La réalisation d'un équipement sportif et de loisirs. <p>L'extension de la cour d'école P. Langevin.</p>	<p>OAP : En termes d'équipements, l'OAP secteur Gare localise un emplacement pour l'extension de l'école Paul Langevin tandis que l'OAP RN20 se réserve un grand terrain à proximité de la restauration collective pour d'éventuels besoins futurs en lien avec le développement démographique sur le quartier des folies.</p> <p>Zonage : Un ER est positionné pour l'extension éventuelle du collège.</p> <p>Règlement : Le STECAL N3 sur le château de Chanteloup vise à permettre la réalisation d'un projet de résidence sénior/EHPAD.</p>
<p>3- Les loisirs</p>	
<p>Etudier le développement de l'offre en équipement sportif et ainsi conforter la vallée de l'Orge comme lieu privilégié pour les activités sportives et de loisirs de plein air.</p>	<p>Pas de traduction réglementaire.</p>
<p>Développer l'activité équestre</p>	
<p>Soutenir l'aménagement et l'ouverture au public d'une partie du parc de Chanteloup et du bois des Fosses pour offrir aux habitants de nouveaux espaces de nature et de loisirs.</p>	<p>Pas de traduction réglementaire.</p>

4- Les transports et les déplacements	
Favoriser la connexion de la RN 20 au réseau viaire communal, notamment sur le secteur du chemin de Marcoussis/rue des Folies, et faciliter les franchissements de la route.	<p>OAP: L'OAP RN20 traduit les orientations suivantes et localise de façon indicative le positionnement de ces circulations.</p> <p>↔ Principe de liaisons douces. Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune (emplacements préférés à titre indicatif).</p>
Apporter une réponse aux problèmes de stationnement, notamment route de Corbeil et à proximité de la gare.	<p>OAP: L'OAP secteur gare positionne un nouveau parc de stationnement à proximité de la gare.</p> 
Développer des itinéraires cyclables, en lien avec les cheminements de la vallée de l'orge, pour mailler plus efficacement les différents quartiers de la ville.	<p>OAP: L'OAP trames Vertes et Bleue localise les cheminements piétons à conserver et valoriser.</p>
Soutenir le projet de requalification de la RN20 et le réaménagement de la RD 152 qui favoriseront les circulations douces.	<p>Les OAP RN20 et secteur de la Gare / La Bretonnière, illustrent des principes de circulations douces permettant de relier des points stratégiques au sein des secteurs de projets.</p>
Améliorer le cheminement piéton entre le centre-commercial et le centre-bourg, notamment au croisement de la route de Leuville et la rue de Chanteloup.	<p>Zonage: des ER sont positionnés et une majorité concerne des élargissement de voirie afin de résoudre les passages les plus problématiques.</p>

Améliorer et diversifier la desserte des nouveaux quartiers afin d'éviter les conflits de circulation entre les différents usagers.	
Préserver les cheminements existants, voire créer de nouveaux cheminements, pour irriguer au mieux les quartiers vers la gare, le centre-ville et les polarités secondaires.	
Permettre le développement des réseaux et une diversification du mode de transports en commun.	OAP : C'est dans cette optique et conformément au SDRIF-e que l'OAP du secteur Gare s'est développée ; densifier à proximité de la gare.
Conforter et accompagner les démarches visant à renforcer l'offre en transports en commun train et bus et notamment : <ul style="list-style-type: none"> ○ un transport en commun en site propre (TCSP) sur la RN20, ○ un réseau de transports en commun à l'échelle de l'agglomération. Favoriser l'offre de stationnement à proximité de la gare par la création de nouvelles poches de parkings.	La commune est favorable au déploiement d'un réseau de transport structurant sur l'axe de la RN20 mais n'est pas compétente en la matière. La restructuration du quartier des Folies dans le cadre de l'OAP RN20 est malgré tout jugée nécessaire à la cohérence urbanistique du territoire. En l'absence de réseau de transport en commun structurant accessible sur cette partie nord de la commune, l'accessibilité demeure essentiellement tournée vers l'automobile. A ce titre, les règles de stationnement concernant les logements de plus de 100 m ² excéderont les recommandations du PDUIF.
5- Le développement économique	
Pérenniser les zones d'activités du sud du territoire tout en préservant les terrains agricoles situés aux Loges et Grands Bois.	Zonage : La zone UAE1 est dédiée à cet espace économique. Règlement : Dans cette zone, les activités commerciales, à l'exception du commerce de gros sont interdites afin de pérenniser sa vocation industrielle.
Permettre néanmoins la mutation d'une partie de la zone d'activités de la Butte aux Grés vers de l'habitat.	OAP : L'OAP RN20 séquence Sud localise le secteur concerné par une évolution vers du logement. Une grande partie de ces terrains sont aujourd'hui en friche. Zonage : La zone concernée est identifiée en zone UP pour permettre le logement
Favoriser la mutation des activités existantes sur le secteur de la RN20 vers des secteurs pourvoyeurs d'emplois et engagées pour la transition écologique.	OAP : Les activités économiques bordant la RN20 seront requalifiées. Règlement : En zone UAE2 et 1AU _i , les entrepôts seuls sont interdits de façon à interdire les implantations d'activités logistiques peu utiles à l'économie de proximité, peu créatrices d'emplois et génératrices de nuisances de trafic.
Favoriser un renouvellement urbain mixte des abords de la RN20 qui permette l'accueil d'activités économiques qualitatives et utiles au	








développement de la commune et au besoin de proximité du quartier des Folies.	
Conforter et pérenniser l'activité agricole qui reste présente sur le territoire.	Règlement : La zone agricole ne permet que les activités agricoles, et leurs développements.
Poursuivre l'action qui a déjà été engagée pour l'amélioration des débits.	Règlement : La partie «réseaux divers» des dispositions communes en toutes zones précise les prescriptions relatives aux télécommunications.
6- L'équipement commercial	
Renforcer le commerce, notamment le commerce de proximité et en particulier alimentaire, sur le site du centre commercial Intermarché et dans ses abords immédiats.	OAP : Les OAP RN20, Gare et Eugène Lagauche prévoient des rez-de-chaussée actifs ou des secteurs à vocation économique et notamment commerciale. Zonage : Des linéaires actifs sont dessinés permettant de protéger la vocation commerciale de certains locaux.
Maintenir et valoriser les petits pôles de commerces (Cendrennes, La Bretonnière, Vallès).	
Créer un petit pôle commercial au sein du quartier des Folies.	OAP : L'OAP RN prévoit le renouvellement des activités économiques bordant l'axe notamment vers des activités commerciales plus en lien avec les besoins des germinois.





LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – OAP

OAP thématique – trames verte et bleue

Visuel de l'OAP :













LEGENDE	ORIENTATIONS DE L'OAP	JUSTIFICATIONS
	Protéger les bois et principaux massifs boisés.	Répond à l'objectif suivant du PADD : Conserver et protéger les espaces boisés situés dans la contiguïté du tissu urbain qui contribuent à la qualité du cadre de vie et à la qualité de l'air : Parc de Chanteloup, Bois des Fosses.
	Préserver le couvert végétal des fonds de parcelle, très présent dans le diffus pavillonnaire de la commune.	Répond à l'objectif suivant du PADD : Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants, ainsi que les cœurs d'îlots principaux, qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et qualité du cadre de vie.
	Conserver les terres agricoles et notamment l'agriculture de fond de vallée à proximité de l'orge.	Répond aux objectifs suivants du PADD : « 3- La préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité agricole sur le territoire » ainsi qu'à « Affirmer la vocation agricole des parcelles cultivées rue Hélène Boucher en les reclassant en zone agricole. »
	Garantir la préservation d'espaces de pleine terre, la prise en compte du ruissellement et la gestion du pluvial à l'échelle de l'opération urbaine.	Précise l'objectif suivant du PADD : Renforcer la polarité de la gare de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod.
	Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale.	Orientation du PADD reprise dans l'OAP : « Protéger la Vallée de l'Orge et le site des Joncs Marins (ENS) qui constituent un maillon de la ceinture verte régionale et une continuité avec les espaces de la couronne rurale. »
	Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité, notamment au travers des opérations de développement ou de renouvellement urbains.	Orientation du PADD reprise dans l'OAP : « Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité. »
	Conserver les jardins familiaux existants et étendre ceux du chemin des petites fontaines.	Orientation du PADD reprise dans l'OAP : « Protéger les jardins familiaux du chemin des Petites Fontaines. »







	Protéger et dans la mesure du possible renaturer les berges de l'Orge dans une bande inconstructible d'au moins 15 mètres, et des autres ruisseaux dans une bande inconstructible d'au moins 5 mètres.	Précise l'orientation du PADD : « Préserver les cours d'eau qui doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges. »
	limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.	Orientation du PADD reprise dans l'OAP : « Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière. »
	Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations.	Localise l'orientation du PADD : « Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations. »
	Conserver et renforcer le maillage du territoire en chemins, notamment le long des ruisseaux, dans la vallée de l'Orge et le bois de Chanteloup.	Répond à l'objectif suivant du PADD : « Développer des itinéraires cyclables, en lien avec les cheminements de la vallée de l'orge, pour mailler plus efficacement les différents quartiers de la ville. »

OAP sectorielle – Gare-La-Bretonnière

Visuel de l'OAP



LEGENDE	ORIENTATIONS DE L'OAP	JUSTIFICATIONS
	Développer une quarantaine de logements collectifs à dominante social sur route de Corbeil en intégrant un principe de dégressivité des hauteurs à proximité des pavillons.	Traduit l'objectif suivant du PADD : « Permettre la construction de logements sociaux sur le secteur de la route de Corbeil / rue du Mesnil. » Maintenir et valoriser les petits pôles de commerces (Cendrennes, La Bretonnière, Vallès).
	Développer environ 150 logements individuels et collectifs sur les secteurs des chemins Latéral et de la Sablière.	Précise l'objectif suivant du PADD : Renforcer la polarité de la gare de La Norville – Saint-Germain-lès-Arpajon en optimisant le foncier de fond de parcelle entre les chemins Latéral et de la Sablière et améliorer l'entrée de ville rue Palmyre Pergod.
	École Paul Langevin	
	Étendre la cour de l'école Paul Langevin	
	Préserver le caractère villageois des constructions	Traduit l'objectif suivant du PADD : « Maintenir et valoriser les petits pôles de commerces (Cendrennes, La Bretonnière, Vallès). »
	Animer le rez-de-chaussée des constructions (commerces, services).	Traduit l'objectif suivant du PADD : « 3- Conforter le centre-ville actuel et renforcer les petits pôles secondaires dans leurs rôles ».
	Aménager des espaces verts ayant comme double fonction la rétention des eaux pluviales	Traduit l'objectif suivant du PADD : « Créer des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention, noues paysagères, etc.) dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, qui devront être gérés à la parcelle. » et « Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière. » « Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements. »
	Créer une coulée végétale traitée en pleine terre entre les constructions.	
	Parc de stationnements perméable	Traduit l'objectif suivant du PADD : « Apporter une réponse aux problèmes de stationnement, notamment route de Corbeil et à proximité de la gare. »
	Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation	

	<p>Zone d'infiltration naturelle des eaux pluviales</p>	<p>Traduit l'objectif suivant du PADD : « Créer des dispositifs de gestion écologique des eaux pluviales (bassins de rétention, noues paysagères, etc.) dans le cadre de l'aménagement des nouveaux quartiers, qui devront être gérés à la parcelle. » et « Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière. »</p>
	<p>Proposer un réaménagement des abords de la route de Corbeil qui valorise les circulations piétonnes et cyclables.</p>	<p>Traduit l'objectif suivant du PADD : « Aménager des espaces publics adaptés aux nouvelles opérations »</p>
	<p>Prévoir un élargissement de la voirie existante</p>	
	<p>Principe de liaisons douces</p>	<p>Traduit l'objectif suivant du PADD : « Améliorer et diversifier la desserte des nouveaux quartiers afin d'éviter les conflits de circulation entre les différents usagers. »</p>
	<p>Principe de liaisons véhiculées</p>	
	<p>Prévoir dans le parc de stationnement des arceaux pour les vélos et des bornes de recharge pour les véhicules électriques.</p>	<p>Traduit l'objectif suivant du PADD : Apporter une réponse aux problèmes de stationnement, notamment route de Corbeil et à proximité de la gare.</p>

OAP Sectorielle – RN20

Visuels de l'OAP

ZOOM NORD



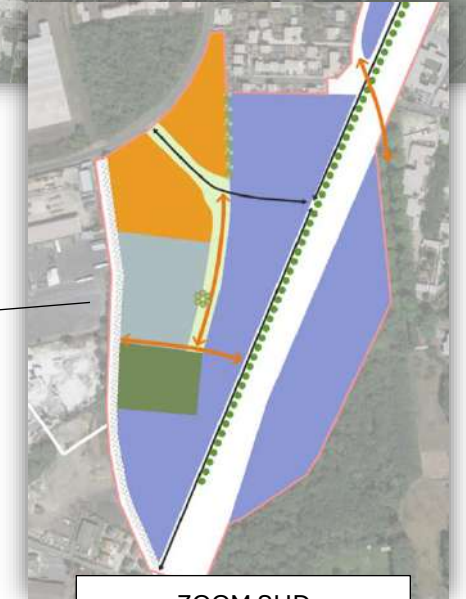
VUE D'ENSEMBLE















ZOOM CENTRE



ZOOM SUD












LEGENDE	ORIENTATIONS DE L'OAP	JUSTIFICATIONS
	<p>Secteur de logements individuels et collectifs</p> <p>Zoom Nord : L'ensemble de l'opération de renouvellement vise la création d'environ 150 logements. La hauteur dans ce secteur est limitée à 9 mètres.</p> <p>Zoom Centre : Développer environ 80 logements.</p> <p>Zoom Sud : Développer environ 100 logements collectifs</p>	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD :</p> <p>« Revaloriser les abords de la RN20 et améliorer la perception du territoire communal en soutenant son projet de requalification en boulevard urbain. »</p> <p>Afin de garantir une bonne intégration paysagère dans le quartier environnant à dominante pavillonnaire, la hauteur des secteurs de renouvellement urbain du tronçon Nord de l'OAP RN20 est limitée à 9 mètres.</p>
	<p>Secteur d'activités à requalifier le long de la RN20 en suivant le principe d'accessibilité depuis une contre-allée parallèle à la RN20. La contre-allée devra être plantée et comporter une piste cyclable.</p>	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD :</p> <p>« Favoriser la mutation des activités existantes sur le secteur de la RN20 vers des secteurs pourvoyeurs d'emplois et engagées pour la transition écologique. »</p> <p>« Favoriser un renouvellement urbain mixte des abords de la RN20 qui permette l'accueil d'activités économiques qualitatives et utiles au développement de la commune et au besoin de proximité du quartier des Folies. »</p>
	<p>Secteur d'équipements publics</p>	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD : « Permettre la réalisation d'équipements et de logements sur le secteur du chemin de Marcoussis. »</p>
	<p>Petit bois à préserver</p>	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD :</p> <p>« Protéger la partie boisée située au sud du chemin de Marcoussis à l'aide d'un Espace Boisé Classé. »</p>

	<p>Zoom Nord : Aménagement sous les lignes haute tension d'un parc paysager d'au moins 2 hectares composé d'un bassin de rétention pour répondre à l'enjeu de ruissellement des eaux pluviales du site. Ce parc s'arrimera aux cheminements doux existants et prendra en compte les zones humides avérées.</p> <p>Zoom Centre : Renaturer les abords du ru</p> <p>Zoom sud : Aménager un corridor écologique qui protège la flore patrimoniale repérée sur le site et permette le passage de la faune.</p>	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD :</p> <p>« 1- Préserver, mettre en valeur les espaces naturels et les milieux écologiques sensibles constituant la trame verte et bleue, maintenir et conforter les corridors écologiques »</p> <p>« Revaloriser le petit bois situé entre le sentier des Varennes et la RN20 pour y aménager un parc permettant également la rétention des eaux pluviales. »</p> <p>« Préserver les cours d'eau qui doivent bénéficier de protections tout en permettant leur entretien, notamment des berges. »</p> <p>« Créer de nouveaux espaces paysagers (espaces verts avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies) dans les nouveaux quartiers. »</p>
	<p>Zoom sud : Emplacement de la flore repérée à protéger (Grande Cigüe)</p>	
	<p>Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.</p>	<p>Traduit les objectifs suivants du PADD :</p>
	<p>Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantés le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.</p>	<p>Revaloriser les abords de la RN20 et améliorer la perception du territoire communal en soutenant son projet de requalification en boulevard urbain.</p>
	<p>Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.</p>	<p>Traduit les objectifs suivants du PADD :</p> <p>« Préserver les éléments patrimoniaux et l'unité architecturale des villages et des bourgs, que soit en termes d'urbanisme ou d'architecture. »</p>
	<p>Principe de liaisons douces. Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune (emplacements préférentiels à titre indicatif).</p>	<p>Traduit les objectifs suivants du PADD :</p> <p>« Améliorer et diversifier la desserte des nouveaux quartiers afin d'éviter les conflits de circulation entre les différents usagers. »</p>
	<p>Principe de liaisons véhiculées</p>	<p>« Soutenir le projet de requalification de la RN20 et le réaménagement de la RD 152 qui favoriseront les circulations douces. »</p>
	<p>Élargissement de voirie à prévoir</p>	<p>« Favoriser la connexion de la RN 20 au réseau viaire communal, notamment sur le secteur du chemin de Marcoussis/rue des Folies, et faciliter les franchissements de la route. »</p>

OAP Boulevard Eugène Lagauche

Visuel de l'OAP :






LEGENDE	ORIENTATIONS DE L'OAP	JUSTIFICATIONS
	Programmation d'une cinquantaine de logements collectifs	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD :</p> <p>« Favoriser le renouvellement des abords du boulevard Eugène Lagauche dans une logique de mixité fonctionnelle. »</p> <p>« Maintenir et renforcer l'organisation urbaine actuelle du centre-ville, structurée autour d'un pôle administratif et d'un pôle commercial et de services. »</p> <p>« Mieux prendre en compte le risque inondation (débordement de l'Orge, remontés de nappe, ruissellement) identifié au PPRI pour protéger les personnes et les biens. »</p> <p>« Préserver les principaux espaces verts urbains publics existants, ainsi que les cœurs d'îlots principaux, qui ont un double rôle : réservoirs de biodiversité et qualité du cadre de vie. »</p>
	Création d'un parc de stationnement	
	Animer le rez-de-chaussée des constructions (commerces, services).	
	Bande paysagère inconstructible à proximité de l'orge	
	Site préférentiel pour la création d'un cœur d'îlot végétalisé dans le cadre du renouvellement du site.	
	Front bâti à respecter en recul par rapport à l'emprise publique. En partie Est, la construction s'implantera dans le prolongement des immeubles de collectifs voisins. A l'Ouest, un retrait végétalisé ou animé est à intégrer afin de favoriser l'intégration paysagère de la construction et l'animation des rez-de-chaussée commerciaux.	
	Aménagement de la marge de recul en lien avec l'espace public. La marge devra être végétalisée et ouverte sur l'espace public lorsque le rez-de-chaussée est à vocation commerciale.	
	Lisière paysagère entre le secteur de renouvellement et les constructions pavillonnaires existantes.	
	Parc de stationnement intégrant des arceaux pour les vélos et/ou des bornes de recharge pour les véhicules électriques.	

OAP Moulin de la Boisselle

Visuel de l'OAP :






LEGENDE	ORIENTATIONS DE L'OAP	JUSTIFICATIONS
	Permettre le renouvellement des équipements existants en rez-de-chaussée et intégrer une offre de 10 à 15 logements collectifs en étages.	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD :</p> <p>« Permettre le développement de commerces de proximité et de structures associatives au Moulin de la Boisselle. »</p> <p>« Mieux prendre en compte le risque inondation (débordement de l'Orge, remontés de nappe, ruissellement) identifié au PPRI pour protéger les personnes et les biens. »</p>
	Préserver le Moulin de la Boisselle	
	Bande paysagère inconstructible à proximité de l'orge	

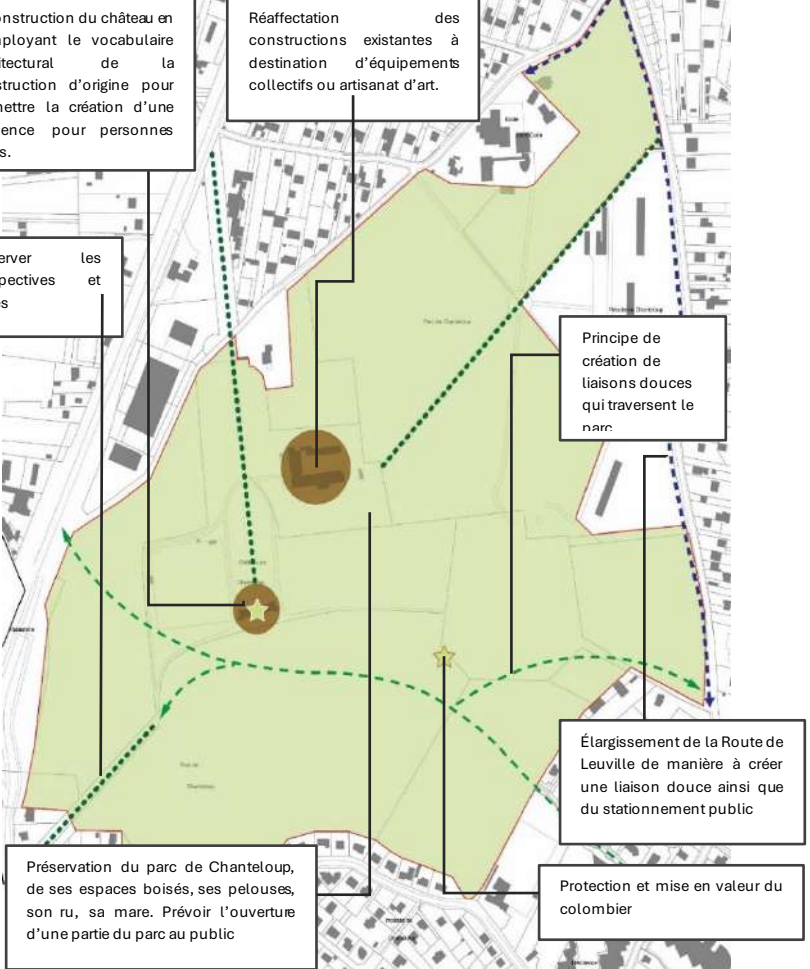
OAP sectorielle – ZAC des Folies

Visuel de l'OAP



LEGENDE	ORIENTATIONS DE L'OAP	JUSTIFICATIONS
	Construction de 10 logements individuels ou intermédiaires	Traduction des orientations suivantes du PADD : « Finaliser la « ZAC des Folies », destinée à accueillir de nouveaux logements. »
	Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation	
	Principe de liaisons véhiculées	

OAP sectorielle – Bois du Chanteloup

OAP	JUSTIFICATIONS
 <p>Reconstruction du château en réemployant le vocabulaire architectural de la construction d'origine pour permettre la création d'une résidence pour personnes âgées.</p> <p>Réaffectation des constructions existantes à destination d'équipements collectifs ou artisanat d'art.</p> <p>Préserver les perspectives et allées</p> <p>Principe de création de liaisons douces qui traversent le parc</p> <p>Élargissement de la Route de Leuville de manière à créer une liaison douce ainsi que du stationnement public</p> <p>Préservation du parc de Chanteloup, de ses espaces boisés, ses pelouses, son ru, sa mare. Prévoir l'ouverture d'une partie du parc au public</p> <p>Protection et mise en valeur du colombier</p>	<p>Traduction des orientations suivantes du PADD :</p> <p>« Permettre la reconstruction du château de Chanteloup :</p> <ul style="list-style-type: none"> Ouvrir la possibilité pour l'emprise actuelle du château d'une reconstruction permettant la réalisation d'un équipement ou d'hébergements destinés à des personnes âgées. <p>« Soutenir l'aménagement et l'ouverture au public d'une partie du parc de Chanteloup et du bois des Fosses pour offrir aux habitants de nouveaux espaces de nature et de loisirs. »</p>

LES EVOLUTIONS DE ZONAGE

La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

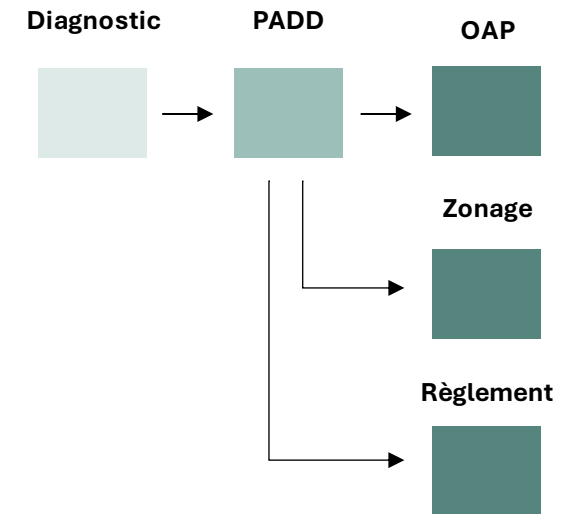
La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

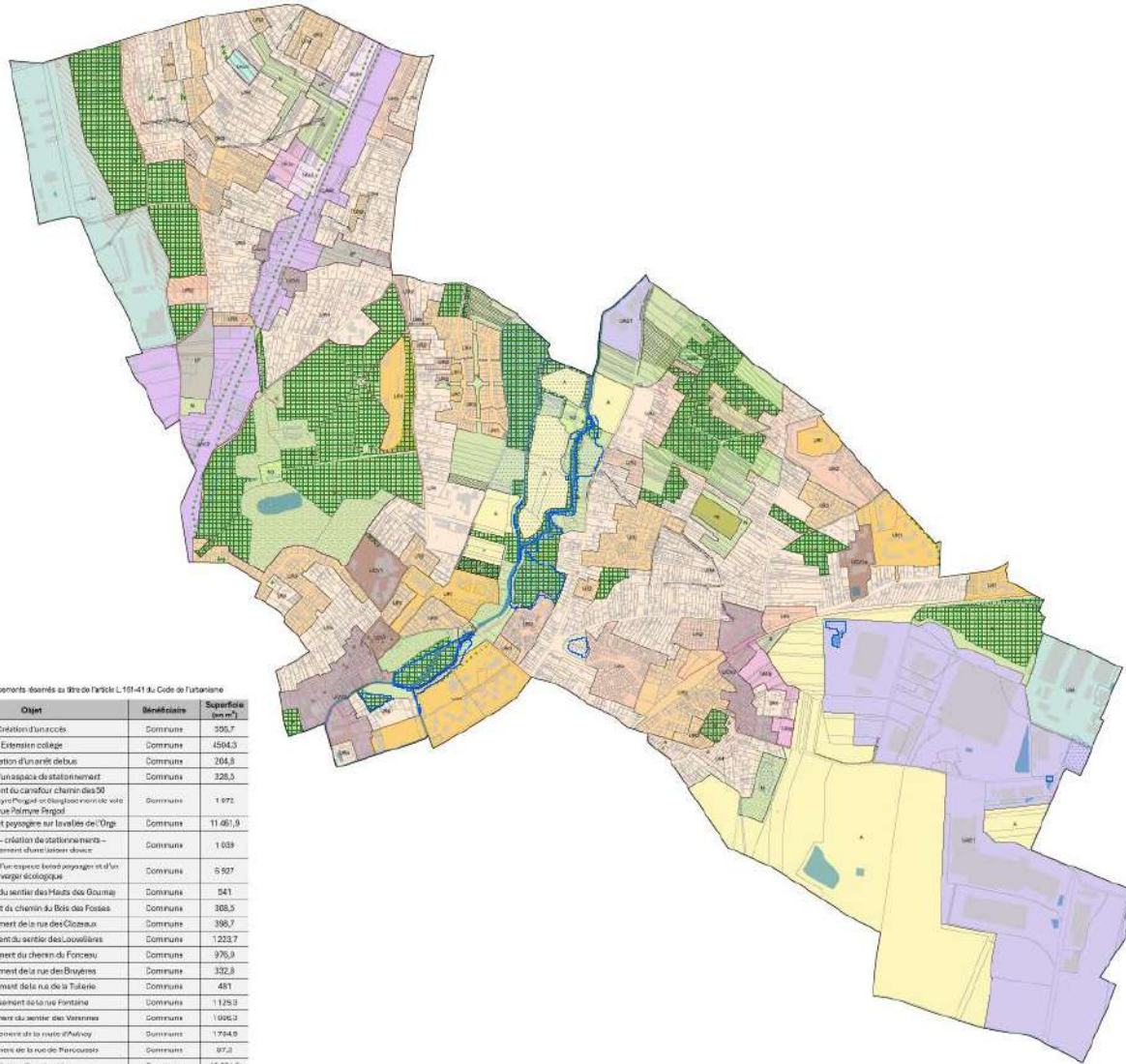
Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate.
- Permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.



Extrait du plan de zonage révisé



Totales des emplacements dénomés au titre de l'article L.161-41 du Code de l'urbanisme

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)
1	Création d'un accès	Communs	355,7
2	Extension collège	Communs	4544,3
3	Création d'un arrêt de bus	Communs	254,8
4	Création d'un espace de stationnement	Communs	328,5
5	Élargissement du carrefour chemin des 50	Communs	1 672
6	Alignement - création de stationnements - aménagement d'une liaison droite	Communs	11 661,9
7a	Alignement - création de stationnements - aménagement d'une liaison droite	Communs	1 639
7b	Ambiagement d'un espace bordé paysager et d'un verger écologique	Communs	5 927
8	Élargissement du sentier des Hauts des Gourmes	Communs	541
9	Élargissement de chemin du Bois des Fosses	Communs	388,5
10	Élargissement de la rue des Clochers	Communs	396,7
11	Élargissement du sentier des Louchères	Communs	1 233,7
12	Élargissement du chemin du Forceau	Communs	976,9
13	Élargissement de la rue des Brogières	Communs	332,8
14	Élargissement de la rue de la Tulerie	Communs	491
15	Élargissement de la rue Fontaine	Communs	1 125,3
16	Élargissement du chemin des Vainnes	Communs	1 062,3
17	Élargissement de la rue de Pully	Communs	1 764,9
18	Élargissement de la rue de Parcosses	Communs	972
19	Création d'un sentier	Communs	15 231,5
20	Extension Ecole St. Nekt	Communs	3 460,9



Articulation des zones

Le PLU révisé s'organise en zones et sous-secteurs, de la façon suivante :

ZONES URBAINES

- **UCV 1** – Cette zone délimite le centre économique et administratif de la commune. Il regroupe le centre commercial et la résidence Louis Babin, ainsi que les équipements historiques de la commune (mairie, école, l'église). Le sous-secteur UCV1a réglemente le pôle secondaire Jules Vallès, situé à l'Est de la commune et qui regroupe commerces, équipements et services
- **UCV 2** – Cette zone correspond au centre historique de Saint-Germain-lès-Arpajon, qui se développe le long de l'axe composé des rues Louise Roger et du Docteur Louis Babin d'une part et du boulevard Eugène Lagache d'autre part. Cette zone regroupe également les anciens hameaux historiques et polarités secondaires de la commune Jules Valles (ancien hameau de la Poste, un petit secteur du quartier des Folies, La Bretonnière et le quartier Jean Jaurès).
- **UR 1** – Cette zone délimite les différentes résidences d'habitat collectif présentes sur le territoire. Ces ensembles sont aujourd'hui urbanisés, ils ne devraient pas évoluer dans les prochaines années à l'exception de travaux de rénovation, de ravalement ou d'extensions ponctuelles. Les dispositions réglementaires prennent en compte les caractéristiques de ces opérations.
- **UR 2** – Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire groupés réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).
- **UR 3** – Cette zone délimite les quartiers d'habitat pavillonnaire réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Le dispositif réglementaire permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers, de conforter leur identité tout en facilitant les évolutions maîtrisées des constructions (aménagement des combles, petites extensions, création d'annexes).
- **UR 4** – Cette zone délimite les quartiers d'habitat résidentiel qui se composent de constructions réalisées à des époques différentes, le plus souvent sur des terrains issus du parcellaire agricole, support d'espaces verts jouant un rôle important sur le plan environnemental (trame verte, corridor écologique, nature dans la ville, infiltration des eaux, etc.) ou paysager.

Le règlement permet de conserver les caractéristiques de ces quartiers en maîtrisant les évolutions des constructions existantes et en permettant la création de nouvelles constructions dans le respect des formes urbaines actuelles et la garantie du maintien d'espaces végétalisés.

- **UP – NOUVELLE ZONE** Elle correspond aux secteurs de projets en renouvellement urbain, notamment identifiés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **UAE 1** – Cette zone délimite les secteurs à vocation économique (principalement industrielle et logistique) situés au sud de la commune. Le règlement permet de conforter cette vocation et de pérenniser les activités à travers des possibilités de développement.
- **UAE 2** – Cette zone délimite les secteurs à vocation économique qui se sont développés le long de la RN20. Le règlement permet de conforter cette vocation et de pérenniser les activités à travers des possibilités de développement.

- **UM** – La zone UM correspond à des zones d'activités spécialisées réservées aux activités militaires. Elles se situent au nord-ouest de la commune, à l'est du bois des Fosses ainsi qu'au sud-est, en continuité des zones d'activités des Loges et des Cochets.

LES ZONES A URBANISER :

- **1AUh** – Cette zone est à urbaniser à court terme destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Elle correspond au secteur des Folies, dernière tranche de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).
- **1AUp – NOUVELLE ZONE.** Cette zone est ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à recevoir une urbanisation future à dominante de logements dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les deux secteurs concernés sont :
 - La Gare (couvert par une OAP)
 - Le renouvellement en second rideau de la Nationale 20 (couvert par une OAP)
- **1AUi** – Cette zone est ouverte à l'urbanisation. Elle est destinée à recevoir une urbanisation future à dominante d'activités dans le cadre d'opérations d'ensemble. La zone concerne principalement le secteur de renouvellement des abords de la Nationale 20.

LES ZONES AGRICOLES ET FORESTIERES :

- **A** – La zone A est une zone exclusivement agricole. Cette zone, protégée en raison du potentiel agronomique des sols et de la qualité des paysages, recouvre les espaces agricoles de fond de vallée, le long de l'Orge, ainsi que les cultures du plateau, au sud de la commune.
- **N** – La zone N couvre les espaces naturels qui doivent être préservés en raison de leur richesse écologique, ou en raison de la qualité des sites et des paysages naturels. Cette zone est destinée à demeurer dans son état naturel. Elles constituent des corridors écologiques nécessaires au maintien de la biodiversité. Elle peut cependant être aménagée pour des usages de plein air : promenades, terrains de sport.

La zone N comprend les sous-secteurs suivants :

- **Nj** : jardins familiaux du secteur des petites fontaines ;
- **Ngdv** : (nouveau sous-secteur) Aire de passage des Gens du Voyage ;
- **N1** : (nouveau sous-secteur) Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin de la Boisselle ;
- **N2** : (nouveau sous-secteur) Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin Fourcon ;
- **N3** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du château de Chanteloup ;

Tableau de l'évolution des zones

PLU actuel		PLU révisé		EVOLUTION (en ha)
Zonage	Superficie (en ha)	Zonage	Superficie (en ha)	
ZONES URBAINES				
UAE1	87,33	UAE1	79,68	- 7,67
UAE2	24,14	UAE2	24,67	+ 0,53
Sous-total	111,47	Sous-total	104,33	- 7,14
UCV1	6,52	UCV1	6,52	+/- 0
UCV2	13,6	UCV2	14,36	+ 0,75
Sous-total	20,13	Sous-total	20,88	+ 0,75
UM	32,37	UM	32,37	+/- 0
		UP	5,11	+ 5,11
UR1	27,06	UR1	27,55	+ 0,49
UR2	18,28	UR2	20,77	+ 2,52
UR3	31,65	UR3	43,95	+ 12,3
UR4	157,00	UR4	145,52	- 11,48
Sous-total	234	Sous-total	237,79	+ 3,79

PLU actuel		PLU révisé		EVOLUTION (en ha)
Zonage	Superficie (en ha)	Zonage	Superficie (en ha)	
ZONES A URBANISER				
1AUHa	0,49	1AUH	0,71	
1AUHc	3,2			
1AUHd	5,12			
Sous-total	8,8			
1AUi	6,03	1AUi	3,34	- 2,69
1AUia	0,08			

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

1AUib	0,58			
Sous-total	6,69			
1AUR3	6,59			
2AUi	5,5			
		1AUp	4,21	
TOTAL	27,58	TOTAL	8,26	19,31

PLU actuel		PLU révisé		EVOLUTION (en ha)
Zonage	Superficie (en ha)	Zonage	Superficie (en ha)	
ZONE AGRICOLE				
A	74,47	A	74,69	+ 0,22
TOTAL	74,47	TOTAL	74,69	
ZONE NATURELLE				
N	129,59	N	144	+ 14,44
N*	0,32			
		N1	0,28	
		N2	0,78	
		N3	0,57	
		Nj	1,38	
		Ngdv	0,41	
TOTAL	129,91	TOTAL	146,49	+ 16,58

Tableau d'évolution des prescriptions graphiques environnementales

PLU actuel		PLU révisé		EVOLUTION (en ha)
Prescription	Superficie (en ha)	Prescription	Superficie (en ha)	
Espace boisé classé	79,7	Espace boisé classé	83,3	+ 3,6
Espace paysager protéger	17,8	Espace paysager protéger	22,5	+ 4,7
Zones humides	3,3	Zones humides	25,3	+ 22
Bande de 5m autour de la zone humide	4,6		0	- 4,6
Lisière de 50 m hors SUC	0	Lisière de 50 m hors SUC	5,4	+ 5,4
Lisière de 50m en SUC	0	Lisière de 50m en SUC	16	+ 16

ZOOM sur les principales évolutions de zonage

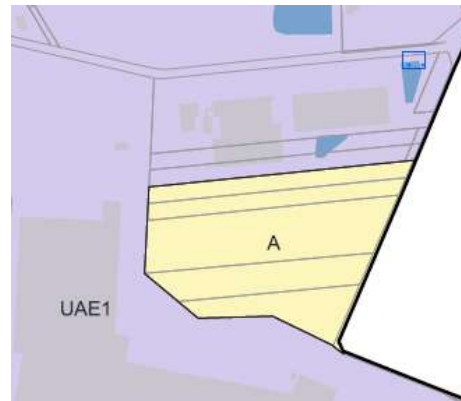
1. Les zones agricoles

Reclassement de parcelles en limite avec Bretigny-sur-Orge dans la zone d'activité SUD.

AVANT



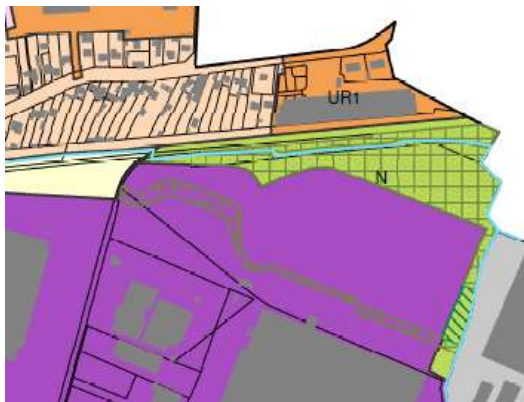
APRÈS



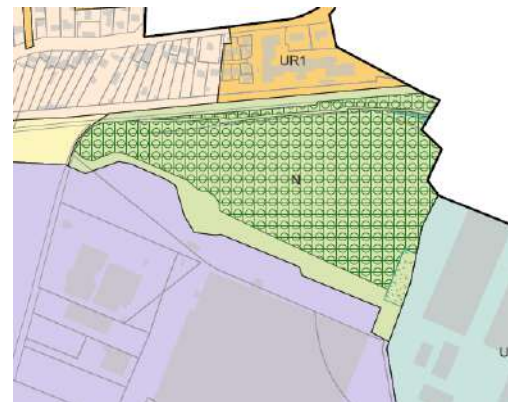
2. Les zones naturelles

Reclassement en zone naturelle de parcelle dans la zone d'activité SUD.

AVANT



APRÈS



JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS GRAPHIQUES

Reclassement en zone naturelle d'un Bois chemin de Marcoussis

AVANT



APRÈS



Reclassement du bois Bourdon en zone naturelle

AVANT



APRÈS



Reclassement du secteur des petites fontaines en zone naturelle

AVANT



APRÈS



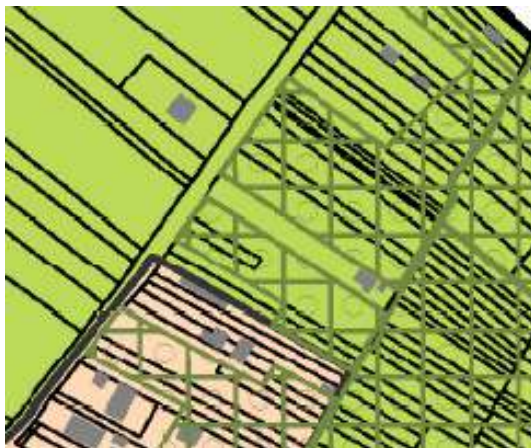
3. Les STECAL

La zone N voit la création des STECAL suivants :

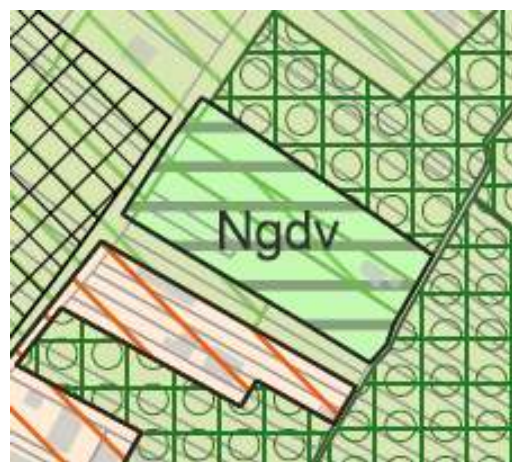
- **Ngdv** : Aire de passage des Gens du Voyage ;
- **N1** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin de la Boisselle ;
- **N2** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du Moulin Fourcon ;
- **N3** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du château de Chanteloup ;

Ngdv : Aire d'accueil des Gens du Voyage

AVANT



APRÈS



N1 : Moulin de la Boisselle

AVANT



APRÈS

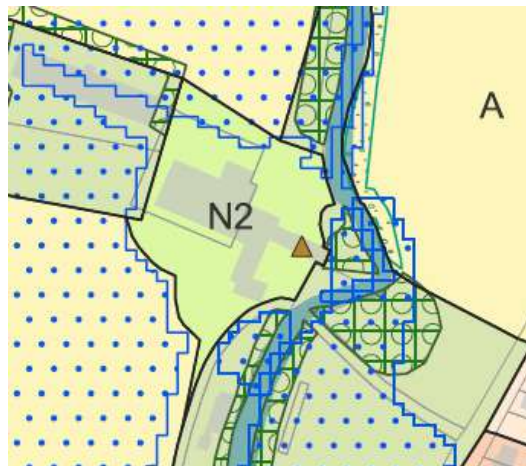


N2 : Moulin Fourcon

AVANT

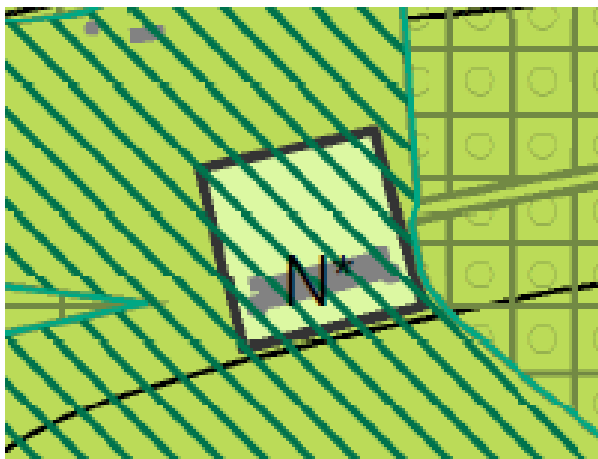


APRÈS

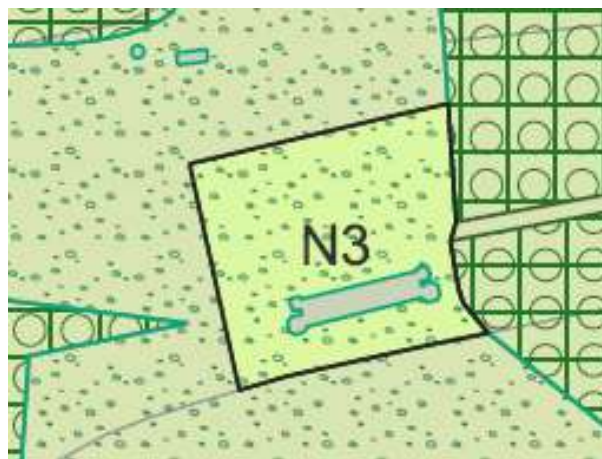


N3 : Château Chanteloup

AVANT



APRÈS



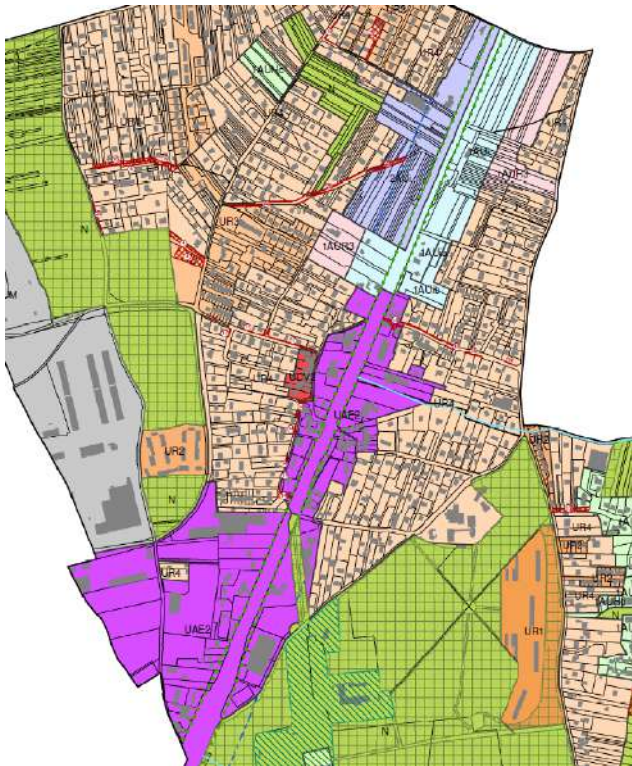
4. Les secteurs de projet

Le secteur RN20

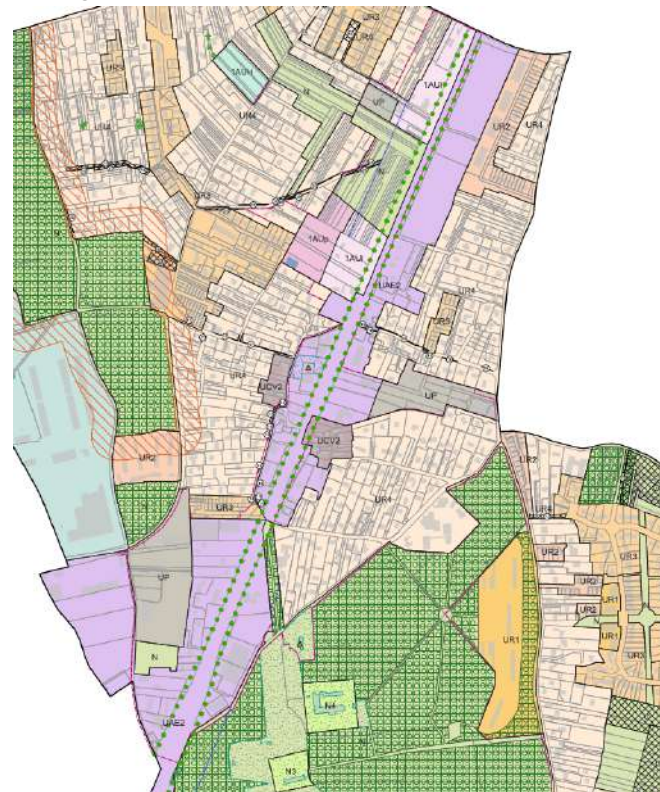
Les zones à urbaniser réalisées dans le cadre de la ZAC du Lièvre d'Or sont rebasculées en zone U.

En concordance avec les principes d'aménagement de l'OAP, la zone 2AU est en grande partie rebasculée en zone naturelle au niveau du chemin des Varennes. Les zones d'activités les plus éloignées de l'axe de la RN20 changent de zonage pour y permettre la réalisation de logements (zones UP ou 1AUp).

AVANT



APRÈS

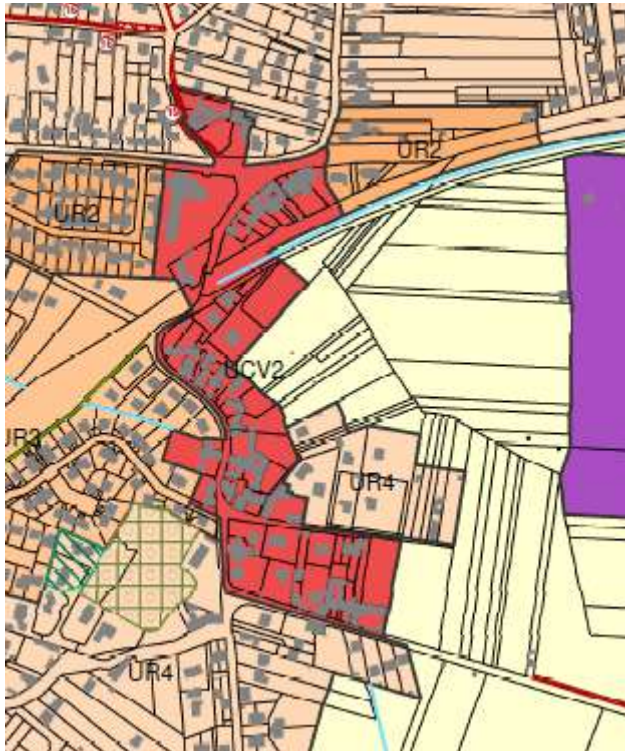


Le secteur de la Gare / La Bretonnière

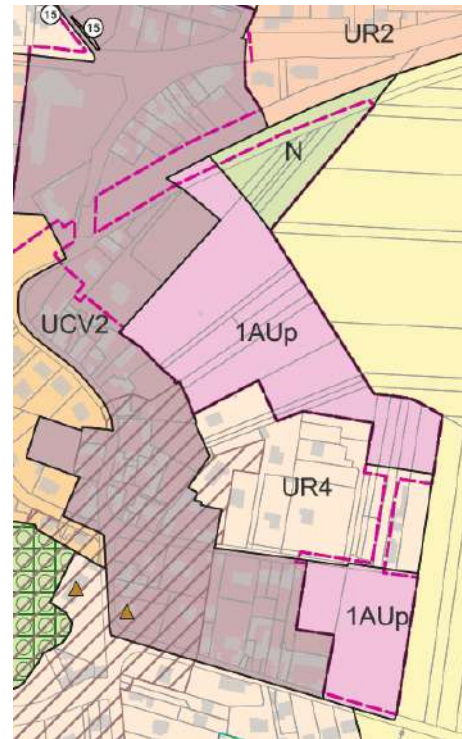
La zone UCV2 est étendue au niveau de la route d'Aulnay.

Une zone 1AUp est créée dans la continuité de la zone UV2 pour permettre la réalisation d'un quartier d'environ 150 logements à proximité de la gare.

AVANT



APRÈS



JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES






Cette partie justifie les évolutions du règlement écrit au regard du PADD et du PLU antérieur.


ZONE UCV1

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justifications
HABITATION				
Logement	X	UCV1a	Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %, Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux. En UCV1a, le logement est interdit afin de conserver la polarité de commerces, d'équipements et de services du pôle Jules Vallès conformément aux orientations du PADD pour le renforcement des polarités secondaires.
Hébergement	X	UCV1a	Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD. En UCV1a, l'hébergement est interdit afin de conserver la polarité de commerces, d'équipements et de services du pôle Jules Vallès conformément aux orientations du PADD pour le renforcement des polarités secondaires.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X		A condition de ne pas générer de nuisances.	La condition vise à garantir la compatibilité des activités avec la proximité résidentielle.
Restauration	X			
Commerce de gros		X		Les commerces de gros sont interdits en centre-ville qui ne répond pas aux exigences de surface de ce type d'implantation où les commerces de proximité sont privilégiés.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X			
Hôtel	X			
Autre hébergement touristique	X			

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justifications
Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Les activités industrielles et d'entrepôts sont interdites en centre-ville conformément aux orientations du PADD pour renforcer les polarités et leurs commerces.
Entrepôt		X		
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte	X			
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Ces destinations ne sont pas compatibles avec les usages de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions devront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>En cas d'implantation en retrait :</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 5 mètres par rapport à l'alignement.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions pourront être implantées sur les deux limites séparatives latérales ou sur une seule limite séparative latérale.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres mini sans vues • 6 mètres mini avec vue 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues, • 12 mètres dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues. 		La règle est renforcée (la distance passe de 9 à 12 mètres) afin d'harmoniser la distance minimale de retrait avec celle des limites séparatives (2*6 mètres).
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Hauteur maximale des constructions	

Règlement		Justification
La hauteur des constructions ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres au faîtage ; • 10 mètres à l'acrotère. 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre .		Règle inchangée dans le cadre de la révision.

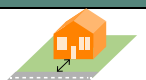
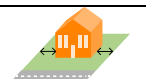

ZONE UCV2




Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X		Dans la limite de 200 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.	La zone UVC2 s'inscrit dans un tissu villageois ancien. La limite de surface vise donc à conserver l'organisation actuelle en petits commerces de proximité.
Restauration	X			
Commerce de gros		X		Les commerces de gros sont interdits en centre-ville qui ne répond pas aux exigences de surface de ce type d'implantation où les commerces de proximité sont privilégiés.

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Dans la limite de 200 m ² de surface de plancher	La zone UVC2 s'inscrit dans un tissu villageois ancien. La limite de surface vise donc à conserver l'organisation actuelle en petits commerces de proximité.
Hôtel	X			
Autre hébergement touristique	X			
Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie	X		Dans la limite de 200 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.	La zone UVC2 s'inscrit dans un tissu villageois ancien. La limite de surface vise donc à conserver l'organisation actuelle en petits commerces de proximité tout en permettant à de petits artisans de s'implanter à condition d'être compatible avec la proximité résidentielle.
Entrepôt		X		Les entrepôts ne participent pas à l'animation du centre-ville et sont interdits.
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Les entrepôts ne participent pas à l'animation du centre-ville et peuvent générer des nuisances sonores et olfactives, ils sont donc interdits.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Lieu de culte	X			
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Ces destinations ne sont pas compatibles avec les usages de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
Les constructions devront être implantées à l' alignement des voies et emprises publiques.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions devront être implantées sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres mini sans vues • 6 mètres mini avec vue 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façade concernées ne comportent pas d'ouverture créant des vues, • 12 mètres dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façade concernées comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues. 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.


Règlement		Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 55% de l'unité foncière.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Hauteur maximale des constructions	
La hauteur des constructions ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> • RDC+2 étages+Comble, avec un maximum de 11 mètres au faîtage ; • 9 mètres à l'acrotère. 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre .		Règle inchangée dans le cadre de la révision.





ZONE UR1


Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X		Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.	La zone UR1 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Restauration	X			
Commerce de gros		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances.	La zone UR1 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Hôtel	X			
hébergement touristique	X			
Cinéma		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Entrepôt		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Bureau	X		Dans la limite de 150 m ² de surface de plancher	La zone UR1 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Centre de congrès et d'exposition		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Les lieux de cultes sont à adresser dans les polarités de la commune.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> 12 mètres par rapport à l'axe des voies 8 mètres par rapport à l'alignement 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.

Règlement		Justification
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives. La marge minimale de retrait est fixée :</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres mini si vues • 4 mètres mini sans vue 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 mètres si vues • 10 mètres sans vue 		La règle est renforcée pour limiter les prospects trop proches au sein d'une opération.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres à l'égout ; • 15 mètres au faîtage ; • 13 mètres à l'acrotère. 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.

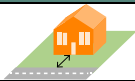
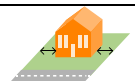



Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre .		Règle inchangée dans le cadre de la révision.


ZONE UR2

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		<ul style="list-style-type: none"> Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher Sous condition de ne pas créer de nuisances. Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. 	La zone UR2 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Restauration		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Commerce de gros		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Hôtel		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Autre héb. touristique		X		

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Cinéma		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Entrepôt		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Bureau	X		<ul style="list-style-type: none"> • Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher • et sous condition de ne pas créer de nuisances. 	La zone UR2 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Centre de congrès et d'exposition		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Les lieux de cultes sont à adresser dans les polarités de la commune.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>En cas de retrait : 6 mètres mini.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions devront être implantées au moins sur une limite séparative latérale.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres mini si vues • 2.5 mètres mini (limites latérales) et 5 mètres mini (autres limites) sans vue 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si vues • 8 mètres sans vue 		La règle est renforcée pour limiter les prospects trop proches au sein d'une opération.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Hauteur maximale des constructions	

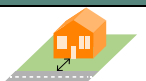
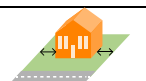
Règlement		Justification
La hauteur des constructions ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres au faitage en cas de toitures à pentes. • 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.





ZONE UR3

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		<ul style="list-style-type: none"> • Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher • sous condition de ne pas créer de nuisances. 	La zone UR3 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
			<ul style="list-style-type: none"> Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. 	
Restauration		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Commerce de gros		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Hôtel		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Autre héb. touristique		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
Cinéma		X		Destination non compatible avec le tissu urbain de la zone.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Entrepôt		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Bureau	X		<ul style="list-style-type: none"> Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher et sous condition de ne pas créer de nuisances. 	La zone UR3 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Centre de congrès et d'exposition		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Les lieux de cultes sont à adresser dans les polarités de la commune.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres par rapport à l'alignement.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres mini si vues • 3 mètres mini (limites latérales) et 5 mètres mini (autres limites) sans vue 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.

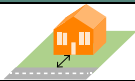
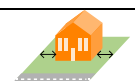


Règlement		Justification
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si vues • 8 mètres sans vue 		La règle est renforcée pour limiter les prospects trop proches au sein d'une opération.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres au faitage en cas de toitures à pentes. • 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.



ZONE UR4

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %. Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec accueil d'une clientèle Restauration	X		<ul style="list-style-type: none"> • Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher • sous condition de ne pas créer de nuisances. • Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. 	La zone UR4 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Commerce de gros		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Hôtel		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Autre hébergement touristique	X		<ul style="list-style-type: none"> • Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher • sous condition de ne pas créer de nuisances. • Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. 	La zone UR4 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Cinéma		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie Bureau	X		<ul style="list-style-type: none"> Dans la limite de 150 m² maximum de surface de plancher sous condition de ne pas créer de nuisances. Que les dangers éventuels puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent. 	La zone UR4 est à dominante résidentielle. Les activités économiques sont donc limitées en surface afin de conserver la vocation résidentielle et éviter les problèmes de nuisances.
Entrepôt		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Centre de congrès et d'exposition		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Les lieux de cultes sont à adresser dans les polarités de la commune.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions principales devront être implantées obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 6 mètres et 30 mètres des voies carrossables ouvertes à la circulation publique existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les extensions de constructions existantes et légalement édifiées à la date d'approbation du présent règlement, dans la limite de 30 m² maximum • les annexes de 20 m² d'emprise au sol maximum et d'une hauteur maximale de 3 mètres. 		<p>La règle est profondément ajustée afin d'encadrer la constructibilité de cette zone caractérisée par un habitat diffus implanté sur de grandes parcelles fortement végétalisées. La bande de constructibilité, outil déjà en place dans de nombreuses communes voisines, permet de préserver la végétation des cœurs d'îlots et limiter les divisions parcellaires en drapeau.</p>
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions devront être implantées sur une limite séparative latérale maximum et en retrait des autres limites ou en retrait de toutes les limites.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres mini si vues • 4 mètres mini sans vue • 12 mètres depuis au moins une limite. 		<p>Suppression de la bande d'implantation de 25 mètres puisque remplacée par la bande de constructibilité par rapport à l'emprise publique. Règle de calcul du retrait inchangée dans le cadre de la révision.</p>
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si vues • 8 mètres sans vue 		<p>Règle inchangée dans le cadre de la révision.</p>
	L'emprise au sol maximale des constructions	

Règlement		Justification
L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres au faitage en cas de toitures à pentes. • 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse. 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
50 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.

ZONE UP



Nouvelle zone


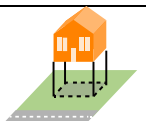


Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.	Les activités devront justifier de la compatibilité avec la proximité résidentielle (nuisances sonores, olfactives, etc.).
Restauration	X			
Commerce de gros		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.	Les activités devront justifier de la compatibilité avec la proximité résidentielle (nuisances sonores, olfactives, etc.).
Hôtel	X			
Autre hébergement touristique	X			
Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Entrepôt		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Bureau	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.	Les activités devront justifier de la compatibilité avec la proximité résidentielle (nuisances sonores, olfactives, etc.).
Centre de congrès et d'exposition		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Les lieux de cultes sont à adresser dans les polarités de la commune.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres par rapport à l'alignement.</p>		Afin de s'inscrire en cohérence avec le tissu existant, les zones de projet devront être implantées en retrait de 6 mètres. Cela apporte l'espace suffisant pour le stationnement et la végétalisation du front de rue.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait.</p> <p>Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées en retrait.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres mini si vues • 4 mètres mini sans vue 		Visé à garantir l'intimité des constructions nouvelles et de celles du quartier dans lequel le projet s'insère.

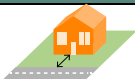

Règlement		Justification
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si vues • 8 mètres sans vue 		Les règles sont écrites en cohérence avec celles des autres zones à dominante résidentielle.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière.		Cette emprise bâtie permet de dégager suffisamment d'espaces pour les accès et garanti la préservation d'une partie du terrain en pleine terre.
	Hauteur maximale des constructions	
<p>Sauf dispositions contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (4. OAP), la hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+2+combles et 12 mètres au faîtage • ou R+2+attiques et 10 mètre à l'acrotère de la façade principale et 12 mètres au point le plus haut. 		La hauteur maximale fixée garanti une bonne insertion dans le tissu à dominante pavillonnaire dans lequel les zones UP s'insèrent.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.</p>		Permet de garantir la préservation d'espaces de pleine terre végétalisables et d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales.





ZONE UAE1

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.	Permet le gardiennage des activités.
Hébergement	X		L'aménagement des constructions existantes à vocation d'habitation et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail		X		L'activité commerciale est interdite dans cette zone dédiée à l'activité industrielle, conformément aux objectifs du PADD pour leur pérennisation.
Restauration		X		
Commerce de gros	X			
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X		L'activité commerciale est interdite dans cette zone dédiée à l'activité industrielle, conformément aux objectifs du PADD pour leur pérennisation.
Hôtel		X		
Autre hébergement touristique		X		
Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie	X			
Entrepôt	X		Lié à une activité principale autorisée	Apporte une souplesse pour l'organisation de l'activité
Bureau	X		Lié au fonctionnement d'une activité principale.	
Centre de congrès et d'exposition		X		Destination non compatible avec le caractère industriel de la zone.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Destination non compatible avec le caractère industriel de la zone.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec le caractère industriel de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
	Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à 10 mètres au moins de l'alignement.	Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.	Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.

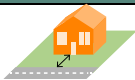

Règlement		Justification
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.</p> <p>Calcul du retrait :</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, est fixée à 8 mètres minimum.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Hauteur maximale des constructions	
12 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
25 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre .		La règle de pleine terre est renforcée pour atteindre 25% de la parcelle et non plus des seuls espaces libres.


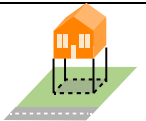


ZONE UAE2

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités, et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.	Permet le gardiennage des activités.
Hébergement	X		L'aménagement des constructions existantes à vocation d'habitation et leur extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X			
Hôtel	X			
Autre hébergement touristique	X			
Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie	X			
Entrepôt	X		Liés à une activité principale autorisée.	Apporte une souplesse pour l'organisation de l'activité
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Destination non compatible avec le caractère industriel de la zone.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec le caractère industriel de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à 10 mètres au moins de l'alignement.		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.

Règlement		Justification
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.</p> <p>Calcul du retrait :</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, est fixée à 8 mètres minimum.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Hauteur maximale des constructions	
11 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre . La bordure avec la RN20 devra être plantée d'un alignement d'arbres.		La règle de pleine terre est renforcée pour atteindre 20% de la parcelle et non plus des seuls espaces libres.

ZONE UM

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justifications
HABITATION				
Logement	X		Les constructions à usage d'habitation liées à l'activité militaire	Permettre le logement des personnes impliquées dans l'activité de la zone militaire.
Hébergement	X			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail		X		Zone exclusive à l'usage militaire.
Restauration		X		
Commerce de gros		X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X		
Hôtel		X		
Autre hébergement touristique		X		
Cinéma		X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Zone exclusive à l'usage militaire.
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
		X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justifications
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Destination non compatible avec le caractère militaire de la zone.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec le caractère militaire de la zone.
Exploitation forestière		X		

La hauteur maximale passe de 12 mètres à 10 mètres par arbitrage de la commune.



Les règles d'implantation, et de végétation n'ont pas évolué dans le cadre de la révision.





ZONE 1AUH

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X			
Hébergement	X			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de ce petit lotissement.
Commerce de gros		X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X		
Hôtel		X		
Autre hébergement touristique		X		
Cinéma		X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de ce petit lotissement.
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Les lieux de cultes sont à adresser dans les polarités de la commune.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
Le cahier de prescriptions graphiques architecturales de la ZAC des Folies s'applique.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Dans une bande de 25 m d'épaisseur, mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.</p> <p>Au-delà de la bande des 25 m, mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voies ou d'emprises publiques, les constructions seront implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait :</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision.

Règlement		Justification
<ul style="list-style-type: none"> L=H avec mini de 8m. 		
 Implantation des constructions sur une même unité foncière		
<ul style="list-style-type: none"> Non règlementé 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
 L'emprise au sol maximale des constructions		
Le cahier de prescriptions graphiques architecturales de la ZAC des Folies s'applique.		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
 Hauteur maximale des constructions		
La hauteur des constructions ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> 9 mètres au faîtage ; 8 mètres à l'acrotère 		Règle inchangée dans le cadre de la révision.
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre .		Règle inchangée dans le cadre de la révision.


ZONE 1AUp



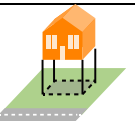

Nouvelle zone


Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		Toute opération créant plus de 10 logements devra comporter un minimum de 25 % de logements sociaux, reconnus comme tels par la législation en vigueur. Au-delà de 30 logements, cette proportion est portée à 30 %.	Cette règle vise à conserver l'effort pour atteindre et conserver une part au moins égale à 25 % de logements sociaux.
Hébergement	X		Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Rappel de l'interdiction de construire de nouveaux logements sous les lignes HT en lien avec les orientations du PADD
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.	Les activités devront justifier de la compatibilité avec la proximité résidentielle (nuisances sonores, olfactives, etc.).
Restauration	X			
Commerce de gros		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.	Les activités devront justifier de la compatibilité avec la proximité résidentielle (nuisances sonores, olfactives, etc.).
Hôtel	X			
Autre hébergement touristique	X			
Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Entrepôt		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Bureau	X		Autorisés sous condition d'être compatible avec la proximité de l'habitat.	Les activités devront justifier de la compatibilité avec la proximité résidentielle (nuisances sonores, olfactives, etc.).
Centre de congrès et d'exposition		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Les lieux de cultes sont à adresser dans les polarités de la commune.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole		X		Destination non compatible avec la vocation résidentielle de la zone.
Exploitation forestière		X		

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres par rapport à l'alignement.</p>		<p>Afin de s'inscrire en cohérence avec le tissu existant, les zones de projet devront être implantées en retrait de 6 mètres. Cela apporte l'espace suffisant pour le stationnement et la végétalisation du front de rue.</p>

Règlement		Justification
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions pourront être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales, ou en retrait.</p> <p>Par rapport aux autres limites elles doivent être implantées en retrait.</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres mini si vues • 4 mètres mini sans vue 		<p>Visé à garantir l'intimité des constructions nouvelles et de celles du quartier dans lequel le projet s'insère.</p>
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si vues • 8 mètres sans vue 		<p>Les règles sont écrites en cohérence avec celles des autres zones à dominante résidentielle.</p>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de l'unité foncière.</p>		<p>Cette emprise bâtie permet de dégager suffisamment d'espaces pour les accès et garanti la préservation d'une partie du terrain en pleine terre.</p>
	Hauteur maximale des constructions	
<p>Sauf dispositions contraires mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (4. OAP), la hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+2+combles et 12 mètres au faîtage • ou R+2+attiques et 10 mètre à l'acrotère de la façade principale et 12 mètres au point le plus haut. 		<p>La hauteur maximale fixée garanti une bonne insertion dans le tissu à dominante pavillonnaire dans lequel les zones UP s'insèrent.</p>

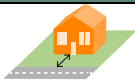
Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
40 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre .		Permet de garantir la préservation d'espaces de pleine terre végétalisables et d'assurer une bonne infiltration des eaux pluviales.




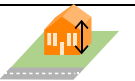
ZONE 1AUi


Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement	X		<ul style="list-style-type: none"> Destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des entreprises, ou exerçant une activité sur le même terrain. Ne sont pas situées sous des lignes Hautes Tension. 	Permet le gardiennage des activités.
Hébergement	X			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X			
Restauration	X			
Commerce de gros	X			
Activités de services avec accueil d'une clientèle	X			
Hôtel	X			
Autre hébergement touristique	X			
Cinéma	X			
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie	X			
Entrepôt	X		Lié à une activité principale autorisée.	Apporte une souplesse pour l'organisation de l'activité

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Bureau	X			
Centre de congrès et d'exposition	X			
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			
Salles d'art et de spectacles	X			
Équipements sportifs	X			
Lieu de culte		X		Destination non compatible avec le caractère industriel de la zone.
Autres équipements recevant du public	X			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière	X			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation.		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.

Règlement		Justification
<p>Les marges minimums de retrait à respecter sont égales à la hauteur de la façade située en vis-à-vis de la voie (hauteur mesurée en tout point de la façade).</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions seront édifiées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Dans tous les cas, la distance de tout point de la construction par rapport aux limites séparatives doit être au minimum égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>Entre deux constructions non contiguës implantées sur la même parcelle, devra être respectée une marge de retrait au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).</p> <p>Toutefois, cette hauteur pourra être portée à 12 mètres sur une partie du bâtiment qui n'excédera pas 50 % de sa surface.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.

Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>20 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.</p>		La règle de pleine terre est renforcée pour atteindre 20 % de la parcelle contre 10 % auparavant.

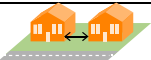



ZONE AGRICOLE

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement			Les constructions à usage d'habitation, nécessaires aux exploitations agricoles, dans la limite de 250 m ² de surface de plancher par construction autonome.	Logement pour l'agriculteur exploitant ou tout autre personne nécessaire à l'exploitation agricole.
Hébergement				
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail		X		Destination non compatible avec l'exploitation agricole.
Restauration		X		
Commerce de gros		X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle		X		
Hôtel		X		
Autre héb. touristique		X		
Cinéma		X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		Destination non compatible avec l'exploitation agricole.
Entrepôt		X		
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X		Destination non compatible avec l'exploitation agricole.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		Destination non compatible avec l'exploitation agricole.
Salles d'art et de spectacles		X		
Équipements sportifs		X		
Lieu de culte		X		
Autres équipements recevant du public		X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière	X			

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	
<p>Les constructions de toute nature devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques.</p> <p>La marge minimale de retrait est fixée à 12 mètres par rapport à l'alignement.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	



Règlement		Justification
Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
<p>Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, doit être au moins égale à la hauteur de la plus haute des constructions, avec un minimum fixé à 8 mètres.</p>		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de l'unité foncière.		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'habitation • 12 mètres au faîtage pour les constructions à vocation agricole 		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Les abords de toute construction nouvelle ou installation doivent s'intégrer au mieux dans le cadre naturel environnant.</p> <p>Les plantations, ainsi que les haies, existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>		La règle de pleine terre est renforcée pour atteindre 20 % de la parcelle contre 10 % auparavant.


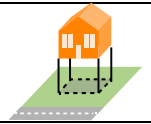
ZONE NATURELLE



Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
HABITATION				
Logement			<p>L'aménagement ou l'extension des constructions existantes d'habitation légalement édifiées, et la création d'annexes (35 m² de surface plancher maximum), dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire comptées par rapport à l'emprise à la date d'approbation du précédent PLU (29/09/2016), et à condition qu'elles ne soient pas situées sous des lignes hautes tension.</p> <p>Seulement en sous-secteur N1, les constructions nouvelles à destination de logements sont autorisées.</p>	<p>Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>L'objectif est de permettre le renouvellement des bâtiments du secours populaire aujourd'hui vétustes en intégrant des logements en étage afin de viabiliser l'opération.</p>
Hébergement			<p>Seulement en sous-secteurs Ngdv et N3, à l'exception des Foyers de Travailleurs..</p>	<p>L'aire de Gens du Voyage et la reconstruction du château de Chanteloup pour y créer une résidence seniors dans l'esprit de la construction d'origine nécessitent l'autorisation de l'hébergement dans ces deux sous-secteurs.</p>
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail			<p>Seulement en sous-secteur N1 sous condition de ne pas dénaturer le site remarquable.</p>	<p>Le Moulin de la Boisselle (N1) nécessite d'autoriser cette destination. L'occupation du secteur N1 abrite une activité existante.</p>
Restauration			<p>Seulement en sous-secteurs N1 et N2.</p>	<p>Les moulins de la Boisselle et Fourcon ont une activité pouvant nécessiter l'autorisation de cette destination.</p>
Commerce de gros		X		
Activités de services avec accueil d'une clientèle			<p>Seulement en sous-secteur N1.</p>	<p>L'occupation actuelle du Moulin de la Boisselle nécessite l'autorisation de cette destination.</p>
Hôtel		X		
Autre hébergement touristique			<p>Seulement en sous-secteur N2.</p>	<p>L'occupation actuelle du Moulin Fourcon nécessite l'autorisation de cette destination.</p>
Cinéma		X		
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE				
Industrie		X		<p>Ces destinations ne sont pas compatibles avec le caractère naturel de la zone.</p>
Entrepôt		X		

JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

Sous-destinations	Autorisées	Interdites	Autorisées sous conditions particulières...	Justification
Bureau		X		
Centre de congrès et d'exposition		X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En sous-secteur N1	Le renouvellement des bâtiments du secours populaire nécessitent d'autoriser cette destination.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	L'autorisation de cette destination ne pose pas d'incompatibilité avec le caractère naturel de la zone en considérant les conditions précisées ci-contre.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En sous-secteurs N1 et N3	L'activité actuelle du Moulin de la Boisselle nécessite l'autorisation de cette destination.
Salles d'art et de spectacles			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En sous-secteurs N1 et N2	L'activité actuelle des secteurs N1 (secours populaire) et N2 (évènementiel) nécessitent l'autorisation de cette destination.
Équipements sportifs			Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	L'autorisation de cette destination ne pose pas d'incompatibilité avec le caractère naturel de la zone en considérant les conditions précisées ci-contre.
Lieu de culte		X		
Autres équipements recevant du public			En sous-secteurs N1 et N2	L'activité actuelle des secteurs N1 (secours populaire) et N2 (évènementiel) nécessitent l'autorisation de cette destination.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES				
Exploitation agricole	X			
Exploitation forestière	X			

Règlement		Justification
	<p>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	
<p>Les constructions de toute nature devront être implantées en retrait des voies et emprises publiques. La marge minimale de retrait est fixée à 6 mètres par rapport à l'alignement.</p> <p>Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modification de la destination principale du bâtiment, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couverte, lucarnes...</p> <p>En sous-secteurs N1, N3, Ngdv, Nj</p> <p>Non règlementé</p>		<p>Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>Les caractéristiques propres aux projets dans les différents STECAL ne nécessitent pas d'être règlementés par rapport à l'alignement de la voirie.</p>
	<p>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>Les constructions devront être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>La distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la moitié de la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de 8 mètres. • Toutefois, cette distance peut être ramenée à 4 mètres à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. <p>En sous-secteur N1 :</p> <p>Les constructions devront être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.</p>		<p>Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.</p>

Règlement		Justification
<p>La distance comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, doit être égale au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A la moitié de la hauteur de la façade à l'égout avec un minimum de 8 mètres. • Toutefois, cette distance peut être ramenée à 4 mètres à condition que la façade, ou partie de façade, par rapport à la limite située en vis-à-vis, ne comportent pas d'ouvertures créant des vues. <p>En sous-secteur Nj :</p> <p>Non règlementé</p>		<p>Le renouvellement des bâtiments du secours populaire seront implantés dans la continuité du moulin.</p> <p>Les jardins familiaux n'accueilleront pas de constructions principales.</p>
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Non règlementé		Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de l'unité foncière.</p> <p>En sous-secteurs N1, N3 :</p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie de la zone.</p> <p>En sous-secteur N2 :</p> <p>L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement, augmentée de 15 %.</p> <p>Dans le sous-secteur Nj :</p> <p>L'emprise au sol maximale des abris de jardin est fixée à :</p>		<p>Règle inchangée dans le cadre de la révision du PLU.</p> <p>La reconstruction des bâtiments du secours populaire et du château ne pourront excéder 60 % d'emprise afin de préserver le caractère naturel de la zone.</p> <p>Le secteurs N2 ne prévoit pas d'extension de leurs emprises bâties actuelles.</p> <p>En Nj, cette limitation s'appliquent aux abris de jardin nécessaires au stockage des outils de jardinage.</p>

Règlement		Justification
<ul style="list-style-type: none"> ○ 10 m² maximum par unité de jardin ; ○ ou 40 m² maximum s'il est mutualisé entre minimum 4 jardins. 		
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur des constructions ne peut excéder : 9 mètres au faîtage</p> <p>En sous-secteurs N1 :</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • RDC+2 étages+Comble, avec un maximum de 11 mètres au faîtage ; • 10 mètres à l'acrotère. <p>En sous-secteur N2 :</p> <p>La hauteur maximale est limitée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement. Aucune surélévation n'est autorisée.</p> <p>En sous-secteur N3 :</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • RDC+2+Comble, avec un maximum de 15 mètres. <p>En sous-secteur Ngdv et Nj :</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 4 mètres au faîtage.</p>		<p>En N1, la hauteur maximale autorisée est fixée par rapport au volume actuel du moulin.</p> <p>En N3, la reconstruction s'inscrit dans les volumes du château de Chanteloup soit environ 15 mètres.</p> <p>En Ngdv et Nj, 4 mètres sont suffisants pour réaliser les installations nécessaires à leur exercice.</p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>En sous-secteurs N1, N3, Ngdv :</p> <p>Un minimum de 25 % de la superficie de la zone doit être en pleine terre et végétalisé.</p>		<p>En N1, N3 et Ngdv, au regard des occupations envisagées et du terrain dans lequel elles s'insèrent, il sera exigé qu'un quart de la surface du terrain demeure en pleine terre.</p>

Règlement	Justification
<p>En sous-secteur N2 :</p> <p>Les espaces verts de pleine terre existants à la date d’approbation du présent règlement doivent être conservés à l’exception des 15 % d’emprise supplémentaires permis à l’article 2.4.</p> <p>En sous-secteur Nj :</p> <p>Les espaces verts de pleine terre existants à la date d’approbation du présent règlement doivent être conservés à l’exception des emprises nécessaires aux abris de jardin.</p>	<p>En N2 et Nj, les projets ne prévoient pas d’extension des bâtiments actuels. La pleine terre est donc égale à sa surface existante à la date d’approbation.</p>

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES EN TOUTES ZONES

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Règle PLU révisé	Justification
<p>Lignes hautes tension</p> <p>Les constructions à destination d'habitation sont interdites sous les lignes à haute tension, à l'exception de la zone 1AUh.</p>	<p>Le dispositif réglementaire répond à l'orientation du PADD suivante :</p> <p>« Appliquer, compte tenu du risque potentiel pour la santé de la proximité d'un lieu de vie permanent à des câbles supports de forte puissance électrique, le principe de précaution et prendre des mesures pour qu'il n'y ait pas de constructions nouvelles implantées sous les lignes. »</p> <p>L'exception concernant la zone 1AUh vise à achever la ZAC des Folies déjà engagée avec une programmation d'environ 10 logements.</p>
<p>Zone non aedificandi</p> <p>Zone non aedificandi en bordure de la RN 20 :</p> <p>À l'intérieur de la zone non aedificandi en bordure de la RN 20 sont autorisés les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ainsi que la création de plantations d'alignement, de voirie et d'aires de stationnement.</p> <p>En bordure de la RN 20, les constructions nouvelles seront implantées avec une marge de retrait de 19,5 mètres mesurée à partir de l'axe de la chaussée auxquels seront ajoutés 5 mètres. Aucune extension de constructions existantes n'est autorisée dans cette marge de retrait.</p> <p>Des plantations d'alignement devront être réalisées, notamment dans les marges de retrait le long de la RN 20. Les arbres existants seront conservés.</p>	<p>Le dispositif réglementaire répond à l'orientation du PADD suivante :</p> <p>« Revaloriser les abords de la RN20 et améliorer la perception du territoire communal en soutenant son projet de requalification en boulevard urbain. »</p> <p>Les règles ci-contre, accompagnent l'OAP plus globale dans la revalorisation du front bâti d'activités le long de la RN20.</p>
<p>Emplacements réservés</p>	<p>En vertu des dispositions de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux</p>

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)
1	Création d'un accès	Commune	556,7
2	Extension collège	Commune	4504,3
3	Création d'un arrêt de bus	Commune	204,8
4	Création d'un espace de stationnement	Commune	328,5
5	Elargissement du carrefour chemin des 50 Arpents/rue Palmyre Pergod et élargissement de voie rue Palmyre Pergod	Commune	1 072
6	Liaison douce et paysagère sur la vallée de l'Orge	Commune	11 461,9
7a	Alignement – création de stationnements – aménagement d'une liaison douce	Commune	1 039
7b	Aménagement d'un espace boisé paysager et d'un verger écologique	Commune	6 927
8	Elargissement du sentier des Hauts des Gournay	Commune	541
9	Elargissement du chemin du Bois des Fosses	Commune	308,5
10	Elargissement de la rue des Clozeaux	Commune	398,7
11	Elargissement du sentier des Louvelières	Commune	1 223,7
12	Elargissement du chemin du Fonceau	Commune	976,9
13	Elargissement de la rue des Bruyères	Commune	332,8
14	Elargissement de la rue de la Tuilerie	Commune	481
15	Elargissement de la rue Fontaine	Commune	1 129,3
16	Elargissement du sentier des Varennes	Commune	1 006,3
17	Elargissement de la route d'Aulnay	Commune	1 734,9
18	Elargissement de la rue de Marcoussis	Commune	57,3
19	Création d'un cimetière	Commune	15 234,5
20	Extension Ecole S. Veil	Commune	2460,3

installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

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

Les emplacements réservés 18 à 20 sont ajoutés dans le cadre de la révision du PLU.

L'ER 18 concerne un élargissement de voirie.

L'ER 19 concerne la création d'un nouveau cimetière.

L'ER 20 Prévoit l'agrandissement de l'école Simone Veil.

Par ailleurs, 4 ER sont supprimés et 1 ER est redimensionné :

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (en m ²)
1	Création d'un accès	Commune	556,7
2	Création d'une aire de stationnement paysager	Commune	897,3
3 2	Création d'équipement public Extension collège	Commune	11 317,5 4504,3
4	Création d'un espace de stationnement	Commune	1 769,3
5 3	Création d'un arrêt de bus	Commune	204,8
6 4	Création d'un espace de stationnement	Commune	328,5
7	Création d'un espace de stationnement	Commune	593,8
8 5	Elargissement du carrefour chemin des 50 Arpents/rue Palmyre Pergod et élargissement de voie rue Palmyre Pergod	Commune	1 072
9 6	Liaison douce et paysagère sur la vallée de l'Orge	Commune	11 461,9
10	Réalisation d'un espace de stationnement	Commune	1 050

<p>Linéaire de mixité fonctionnelle</p> <p>Sur les unités foncières concernées par un linéaire « actif » figurant au plan de zonage, sont admises les constructions nouvelles dès lors que leur rez-de-chaussée, sous réserve des accès et parties communes nécessaires au fonctionnement de la construction, soit affecté à une destination autre que l'habitation et permise au chapitre premier de la zone afférente.</p> <p>La hauteur des rez-de-chaussée concernés par un linéaire actif ne pourra être inférieure à 3,5 mètres. La hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone pourra être augmentée de 1 mètre maximum.</p>	<p>Au titre du L. 151-16 du Code de l'urbanisme, des linéaires de mixité ont été identifiés afin de renforcer les petites polarités commerciales de la commune conformément aux orientations du PADD.</p>
--	---

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Règle PLU révisé	Justification
<p>Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	
<p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat.</p>	<p>Cette règle permet l'évolution des constructions implantées différemment de ce qui est prescrit par le règlement dans la limite d'un linéaire de façade de 5 mètres et pour une hauteur maximale de 3.5 mètres.</p>
<p>Règle relative à l'implantation des piscines</p> <p>Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les piscines et leurs abords aménagés (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre. (...)</p> <p>Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses</p>	<p>Les difficultés d'instruction relatives aux piscines nécessitent de clarifier les règles concernant leur implantation, emprise au sol, hauteurs, etc.</p>

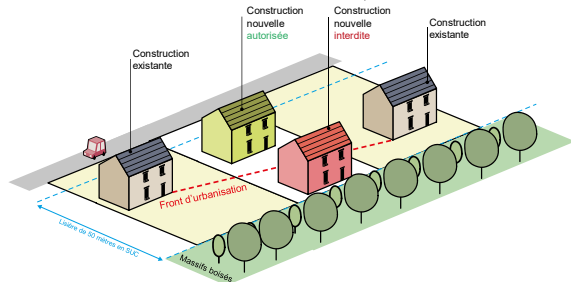
<p>entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives des voies.</p> <p>Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,80 mètre) devront respecter les dispositions (implantations, emprises...) qui s'appliquent aux constructions principales.</p>	
<p>Aspects extérieurs des constructions, à l'exception des zones UAE, UM, 1AUH, 1AUI, A et N</p> <p>Des ensembles bâtis, urbains et paysagers remarquables faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérés sur le document graphique. Les règles suivantes s'appliquent :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les travaux portant sur les constructions existantes doivent respecter les éléments de composition communs à l'ensemble urbain remarquable concerné : hauteurs, volumétries, proportions des baies, matériaux. 2. Une construction neuve doit respecter le rapport à la trame bâtie existante et les rythmes architecturaux qui caractérisent l'ensemble patrimonial. 3. En cas de démolition, la reconstruction se fera en respectant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain. 4. Les espaces paysagers doivent être conservés. 	<p>Cet ensemble de prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions dans les secteurs résidentiels vise notamment à répondre à l'objectif du PADD de « Protéger la qualité du cadre de vie dans les quartiers d'habitation ». Les prescriptions précisent notamment la dimension des tuiles afin de préserver le caractère dominant des secteurs concernés par ce type de toitures.</p> <p>Des ensembles urbains de patrimoine bâti remarquable sont notamment intégrés pour préserver la cohérence d'ensemble du centre-ville de la commune autour de la rue du Docteur Louis Babin et sur le secteur de la Bretonnière. Ils figurent sur le plan de zonage.</p>
<p>Aspects extérieurs des constructions au sein des zones d'activités</p> <p>Par leur aspect extérieur, les constructions et les autres modes d'occupation du sol ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.</p> <p>(...)</p>	<p>Favoriser un renouvellement urbain mixte des abords de la RN20 qui permette l'accueil d'activités économiques qualitatives et utiles au développement de la commune et au besoin de proximité du quartier des Folies.</p>

<p>Performance énergétique et environnementales</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction. 2. Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers : <ul style="list-style-type: none"> • un maximum de vitrage au sud à créer, • une orientation sud à privilégier. 3. Le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. 	<p>Le dispositif réglementaire répond à l'orientation du PADD suivante :</p> <p>Les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'impact environnemental des constructions en œuvrant à la limitation des rejets de carbone. • Favoriser une évolution vers une meilleure qualité environnementale du parc de logements existant. • Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique pour les constructions nouvelles.
<p>Traitement des espaces non bâtis</p> <p>Les projets de construction doivent conserver, dans toute la mesure du possible, les éléments paysagers et les plantations en place :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les arbres de haute tige dont l'abattage n'est pas indispensable à la réalisation de la construction ou à sa desserte doivent être conservés sauf si leur suppression est indispensable à la sécurité des personnes et des biens. • La plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives, afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, <p>Les espaces libres doivent être aménagés avec soin, en harmonie avec les lieux environnants. En particulier, l'aménagement doit privilégier la continuité avec les espaces libres des terrains voisins.</p> <p>Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.</p> <p>Il est recommandé pour le choix de plantations de se référer au livret des plantations en ENS (cf. annexes informatives du PLU).</p>	<p>Le dispositif réglementaire répond à l'orientation du PADD suivante :</p> <p>Mettre en place des protections adaptées à la localisation et aux usages des espaces verts et naturels et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée, ○ les boisements implantés en grande partie sur les coteaux : site de Chanteloup (le bois, le parc, les jardins, etc.), Jons Marins, bois des Fosses, ○ les espaces verts publics et la végétation au cœur des quartiers, dont les jardins familiaux, ○ la végétation des jardins privés. ○ Les arbres remarquables, les haies, etc

<p>Espace paysager au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme</p> <p>Les espaces paysagers protégés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Seuls sont autorisés sous condition d'un aménagement paysager de qualité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ; • Les aires de jeux et de sports de nature perméable ou végétalisée ; • Les ouvrages et aménagements des services publics et d'intérêt général (bassin de gestion des eaux pluviales, canalisations...), • Les annexes. 	<p>Conformément à l'orientations suivante du PADD « Mettre en place des protections adaptées à la localisation et aux usages des espaces verts et naturels et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la végétation liée aux zones naturelles de fond de vallée, • les boisements implantés en grande partie sur les coteaux : site de Chanteloup (le bois, le parc, les jardins, etc.), Joncs Marins, bois des Fosses, • les espaces verts publics et la végétation au cœur des quartiers, dont les jardins familiaux, • la végétation des jardins privés. <p>Le repérage des espaces paysagers protégés est amendé et représente 22.1 hectares, soit 4.3 ha de plus.</p>
<p>Alignement d'arbre et arbres remarquables identifiés</p> <p>Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres identifiés sur le document graphique sauf pour des motifs sanitaires dûment justifiés par un diagnostic phytosanitaire ou de sécurité des personnes et des biens ou dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général.</p> <p>En cas d'abattage, ils doivent être remplacés par un sujet de développement comparable à maturité, d'un diamètre d'au moins 20 centimètres (...);</p> <p>Dans un rayon de 5 mètres autour du pied d'un arbre ou de chaque arbre d'un alignement repérés par le document graphique, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols (...).</p>	<p>Le dispositif réglementaire répond à l'orientation du PADD suivante : « Favoriser des corridors écologiques entre les espaces supports de biodiversité. »</p> <p>Le repérage a été actualisé et figure au plan de zonage.</p>
<p>Zones humides</p> <p>Dans les zones humides avérées identifiées sur le document graphique, il est interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, 	<p>Le dispositif réglementaire répond à l'orientation du PADD suivante : « Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, supports de biodiversité et qui ont aussi un rôle dans la gestion des inondations. »</p> <p>Leur repérage est élargi dans le cadre de la révision en passant de 3.3 ha (2016) à 25.3 ha.</p>

<ul style="list-style-type: none"> • de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, • d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites, • de réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol. <p>Dans les zones humides probables (cf. annexe informative), pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées ci-dessus s'appliquent.</p>	
<p>Implantation par rapport aux cours d'eaux</p> <p>Sont interdites tous les occupations ou aménagements (y compris les murs de clôture pleins) de nature à altérer les cours d'eau ou leurs berges.</p> <p>Toute nouvelle construction principale doit être implantée à une distance minimum de retrait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres à compter des berges de l'Orge - 5 mètres à compter des berges des autres cours d'eaux. <p>La construction de sous-sols est interdite à moins de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres à compter des berges de l'Orge - 5 mètres à compter des berges des autres cours d'eaux. <p>De plus, conformément à l'article L215-14 du code de l'environnement, le riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau et de ses berges.</p>	<p>En lien avec les orientations du PADD pour la préservation des cours d'eaux et de leurs abords, une bande inconstructible de parts et d'autres est prévue et différenciée selon l'importance des cours d'eaux.</p> <p>Par ailleurs, afin notamment d'intégrer les recommandations du SAGE et du SRCE, ces bandes doivent également être libres de toute occupation de nature à altérer le bon écoulement des cours d'eaux.</p>
<p>Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares</p> <p>Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, sont autorisés uniquement :</p>	<p>A l'intérieur des SUC, 16 hectares sont concernés par la lisière de 50 m autour d'un massif boisé de plus de 100 hectares.</p> <p>Les règles suivantes visent à garantir l'intégrité de la lisière des sites urbains implantés à proximité du massif boisé. L'implantation des constructions est</p>

- les constructions, à condition qu'elles ne soient pas implantées en direction du massif (cf. schéma ci-contre) et qu'elles ne dépassent pas le front d'urbanisation existant ;



- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement respectant les conditions cumulatives suivantes :
 - emprise au sol inférieure à 30 m² au total par unité foncière ;
 - extension qui ne soit pas implantée en direction du massif (cf. schéma ci-contre).
- les constructions annexes ;
- les piscines non couvertes de 50 m² maximum (margelles comprises) ;
- les aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.

davantage encadrée afin de ne pas étendre le front urbain. Les règles permettent néanmoins les annexes et les piscines dans une certaine limite.

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le PLU révisé étend le repérage des EBC en passant de 79.7 ha (2016) à 83.3 ha.

<p>Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.</p> <p>Implantation par rapport aux Espaces Boisés Classés :</p> <p>Dans une bande de 15 mètres à compter de la limite de massifs boisés classés en EBC, seules les constructions annexes, dans la limite de 10 m², et les extensions des constructions existantes, dans la limite de 30 m², sont autorisées. Toute construction principale est interdite.</p>	
---	--

3. Stationnement

Règle PLU révisé	Justification						
Normes minimales de stationnement automobile							
Habitation							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Logement</td> <td>Logement inférieur à 40 m² de SDP : 1 place minimum Logement entre 40 et 100 m² de SDP : 2 places minimum Logement de plus de 100 m² de SDP : 3 places minimum</td> </tr> <tr> <td>Logement locatif social</td> <td>1 place minimum par logement créé</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td>1 place pour 2 hébergements</td> </tr> </table>	Logement	Logement inférieur à 40 m ² de SDP : 1 place minimum Logement entre 40 et 100 m ² de SDP : 2 places minimum Logement de plus de 100 m ² de SDP : 3 places minimum	Logement locatif social	1 place minimum par logement créé	Hébergement	1 place pour 2 hébergements	La règle de stationnement pour les logements de 100 m ² et moins (majorité de la programmation envisagée dans le cadre des OAP) respecte les recommandations du PDUIF. En revanche, les logements de plus de 100 m ² prévoient des places de stationnement supplémentaires. En effet, au regard de la carence actuelle généralisée en places de stationnement sur la commune et de la taille importante des ménages, une règle spécifique est justifiée pour limiter l'engorgement des espaces publics par les voitures.
Logement	Logement inférieur à 40 m ² de SDP : 1 place minimum Logement entre 40 et 100 m ² de SDP : 2 places minimum Logement de plus de 100 m ² de SDP : 3 places minimum						
Logement locatif social	1 place minimum par logement créé						
Hébergement	1 place pour 2 hébergements						
Commerce et activités de service							
<ul style="list-style-type: none"> • < de 150 m² de SDP : pas de minimum 	Afin de ne pas contrevenir à l'implantation de petits commerces en zone dense, aucune exigence minimale n'est demandée concernant les surfaces inférieures à 150 m ² .						

<ul style="list-style-type: none"> 150 m² et plus : 1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² entamée 	
<p>Commerce de gros</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum par tranche entamée de 50 m² de SDP 	Ce type de commerce étant essentiellement implanté en zone périphérique, un stationnement minimal d'une place par tranche de 50 m ² est imposé.
<p>Hébergement hôtelier et touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement doit être estimé en fonction de l'importance, de la vocation et des besoins de l'opération de construction. 	La règle proposée ne peut anticiper l'envergure d'un projet et soumet donc le nombre de place aux besoins estimés au cas par cas.
<p>Cinéma</p> <ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'activité, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...). 	La règle proposée ne peut anticiper l'envergure d'un projet et soumet donc le nombre de place aux besoins estimés au cas par cas.
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics ; Centre de congrès et d'exposition</p> <ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. 	Considérant la diversité de besoins nécessaire aux différents types d'équipements, la règle proposée reste souple.
<p>Entrepôt, Cuisines dédiées à la vente en ligne</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum puis 1 place supplémentaire par tranche de 100 m² de surface de plancher. 	Considérant les surfaces importantes et le faibles personnel nécessaire au fonctionnement de ce type d'activité, les normes de stationnements fixées sont plus faibles que pour les autres activités économiques.
<p>Bureau</p> <ul style="list-style-type: none"> Au sein du périmètre de 500 m autour d'une gare ou station de transport en commun structurant : 1 place maximum de stationnement par tranche de 45 m² de SDP 	La règle concernant les bureaux reprends les recommandations du PDUIF.

- En dehors du périmètre de 500 m autour d'une gare ou station de transport en commun structurant : 1 place minimum par tranche de 55 m² de SDP. Dans tous les cas, 1 place minimum par construction.

Normes de stationnement des vélos

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement vélo	
HABITATION	Logement	<p>Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réalisation d'un local à cycles clos et couvert d'une superficie minimale de 3 m², aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie publique. Il peut néanmoins être réalisé en <i>sous-sol</i> en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. • au moins 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales • au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas 	La règle proposée reprends celles de l'arrêté du ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, les obligations minimales de réalisation de stationnements pour les vélos.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Bureau	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher , avec un minimum de 3 m ² .	
	Industrie	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²	
	Entrepôts	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	Commerces et artisanat	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Équipements publics (hors établissements scolaires)	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	
	Équipements publics (établissements scolaires)	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. • Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves. 	

4. Equipements et réseaux

Règle PLU révisé	Justification
<p>Les conditions d'accès à la parcelle</p> <p>Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées existantes ou à créer pour permettre l'accès à la parcelle doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir, et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons. La largeur minimale de l'emprise d'une voie d'accès à la parcelle est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 5 mètres minimum si la voie est à sens unique. • 8 mètres minimum si la voie est à double sens. <p>Toute voie nouvelle privée, de plus de 50 mètres de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours (cf. croquis aire de retournement en annexe).</p>	<p>Le dispositif réglementaire répond aux orientations du PADD concernant l'amélioration des circulations entre les différents quartiers de la ville ainsi qu'à celles visant à encadrer les divisions parcellaires. La règle concernant l'aménagement d'un demi tour vise à restreindre les divisions en drapeau peu accessibles par les véhicules de secours et multipliant les accès depuis la voie principale.</p> <p>Des règles spécifiques s'appliquent en zones d'activités qui prennent en compte le dimensionnement des poids-lourd.</p>
<p>Eaux pluviales</p> <p>Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée.</p> <p>La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de rejet zéro) sauf si la situation géologique des sols de la parcelle empêche la bonne infiltration des eaux et sous réserve du respect des préconisations concernant les retraits gonflements des sols argileux.</p> <p>Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 1 L/s/ha.</p>	<p>Le dispositif réglementaire répond à l'orientation suivante du PADD : « Au sein du tissu existant, et notamment pavillonnaire, prendre en compte la nature des sols et favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle ».</p>

<p>Toute nouvelle surface aménagée devra faire l'objet d'une rétention de 550 m³/ha imperméabilisé. Elle sera en outre équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.</p>	
--	--