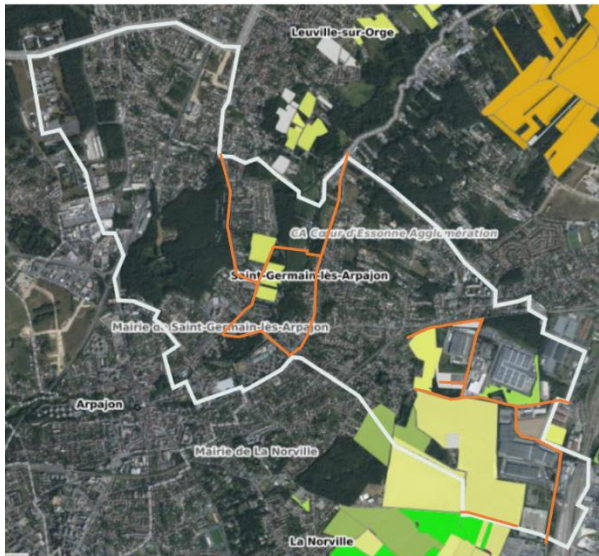
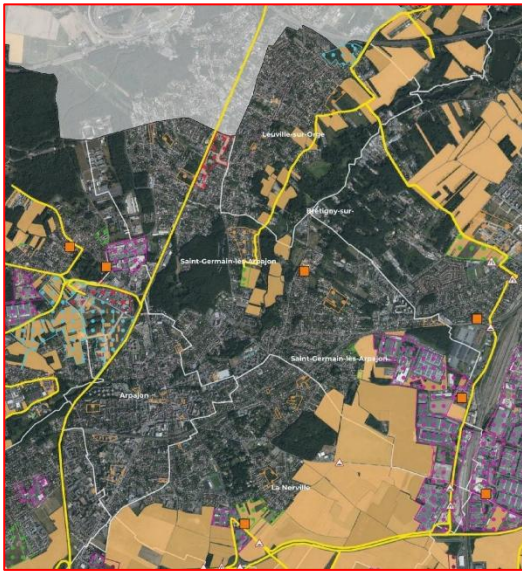


Récapitulatif des ajustements apportés au dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme entre les phases d'arrêt et d'approbation du document

Rapport de présentation

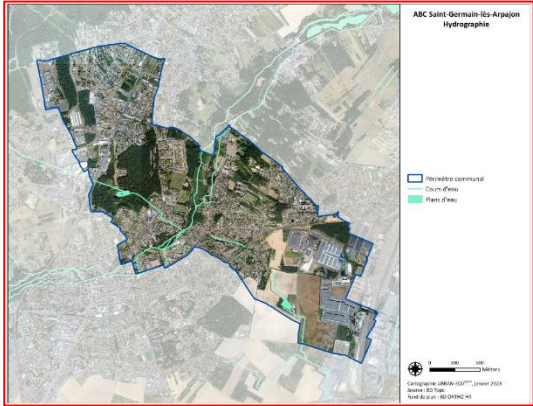
Version arrêtée	Version pour approbation	Justification
Page 63 : La proximité aux commerces du centre-ville d'Arpajon ainsi qu'à la zone commerciale de Bretigny-sur-Orge crée un cadre commercial très concurrentiel pour la commune qui y explique le faible nombre de commerces.	Page 63 : La proximité aux commerces du centre-ville d'Arpajon ainsi qu'à la zone commerciale de Bretigny-sur-Orge crée un cadre commercial très concurrentiel pour la commune qui y explique le faible nombre de commerces. <i>Selon le diagnostic du DAACL (Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique), le SCoT a identifié le centre-ville de Saint – Germain – lès – Arpajon comme « centralité de première nécessité ».</i> Page 65 : <i>En 2022, une étude flash a été réalisée par Intencité dans le cadre du projet commercial du secteur RN20 et du Lièvre d'Or. L'étude portait sur l'analyse de l'environnement économique/commercial du secteur, des mobilités existantes et à venir (notamment le projet de Bus à Haut Niveau de Service BHNS sur la RN20) et du potentiel d'attractivité.</i> <i>Il en découle des recommandations programmatiques en termes de commerces et de services à implanter sur le site afin d'être en accord avec l'offre commerciale existante et les besoins des usagers.</i>	CDEA : Deux études menées par Coeur d'Essonne pourront utilement alimenter le diagnostic : - Une étude flash réalisée en 2022 par Intencité portant sur l'analyse et des recommandations programmatiques dans le cadre du projet commercial du secteur RN20 et du Lièvre d'Or ; - Le diagnostic préfigurant le DAACL identifiant le centre-ville de Saint-Germain-Lès-Arpajon comme centralité de première nécessité.
Page 64 : Située en limite Sud du territoire, en bordure des voies ferroviaires du RER C et dans la continuité de la zone d'activité économique de Brétigny-sur-Orge, la zone d'activité des Loges est spécialisée dans les activités de logistiques. La zone accueille les plateformes logistiques de grands groupes de l'industrie agro-alimentaire tels que Carrefour et Lidl. Les abords de la Nationale 20 s'inscrivent dans un tissu urbain diffus où se mêlent des logements et des parcelles boisées. Les activités présentes sont essentiellement	Page 64 : Située en limite Sud du territoire, en bordure des voies ferroviaires du RER C et dans la continuité de la zone d'activité économique de Brétigny-sur-Orge, la zone d'activité des Loges est spécialisée dans les activités de logistiques. <i>Elle s'étend sur une superficie de 93 ha (dont 13 ha de surface bâtie) et sur 35 unités foncières distinctes.</i> La zone accueille les plateformes logistiques de grands groupes de l'industrie agro-alimentaire tels que Carrefour et Lidl. <i>Cœur d'Essonne Agglomération a réalisé en 2024 un inventaire des zones d'activités économiques de CDEA</i>	CDEA : Coeur d'Essonne a tout récemment réalisé un inventaire des ZAE, dont les données portant sur la ZAE des Loges et celle de la Butte aux Grès pourront alimenter et enrichir les éléments du diagnostic page 53. Ces éléments sont annexés au présent courrier.

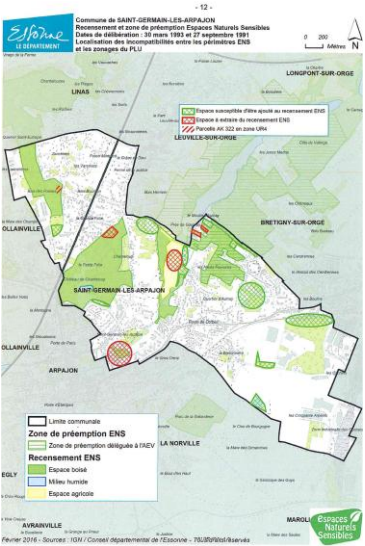
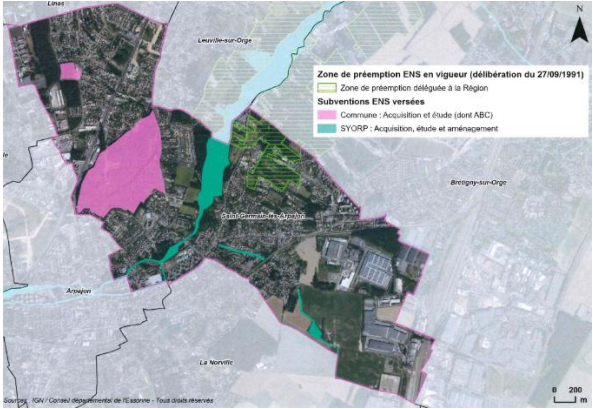
tournées vers l'automobile (station-service, garages de réparation, etc.) et vers les commerces.	dans le cadre de la loi Climat Résilience. Il en ressort que la ZAE des Loges est composée de 43 établissements (dont 39 sur la commune de Saint Germain-lès-Arpajon) et accueille 959 emplois. 44% de ces emplois concerne des activités commerciales dans 8 établissements, et 33% concerne des activités de logistique et de transport dans 14 établissements. Les abords de la Nationale 20 s'inscrit dans un tissu urbain diffus où se mêlent des logements et des parcelles boisées. Les activités présentes sont essentiellement tournées vers l'automobile (station-service, garages de réparation, etc.) et vers les commerces. La ZAE s'étend sur 35 unités foncières.	
	Page 11 : Ajout du PCAET	CDEA : L'évaluation environnementale mentionne bien le PCAET arrêté le 4 décembre 2023, une mise à jour pourrait être effectuée pour indiquer l'adoption du PCAET en juin 2024. De même, le PCAET pourrait être évoqué dans les paragraphes du diagnostic du PLU évoquant les documents supra-communaux.
Page 117 : Les branches C4 et C6 du RER C sont quant à elles classées respectivement en catégorie 3 et 1. La carte stratégique de bruit ci-dessous illustre les nuisances sonores moyennes générées le jour par le trafic routier. La N20 forme l'axe le plus bruyant avec des niveaux sonores atteignant 75 dB. Le seuil de gêne (65 dB) concerne les constructions situées à plus ou moins 300 mètres du tronçon et varie en fonction de la composition des abords de l'axe.	Page 117 : Les branches C4 et C6 du RER C sont quant à elles classées respectivement en catégorie 3 et 1. La commune de Saint Germain-lès-Arpajon est également concernée par le Plan de Prévention du Bruit (PPBE) dans l'Environnement approuvé le 16 février 2023 par CDEA. Le PPBE définit les mesures locales à mettre en œuvre afin de prévenir, de réduire les nuisances sonores dans l'environnement et de préserver les zones de calme. Il doit prendre en compte 4 sources de bruit à savoir les routes, les voies ferrées, les aéronefs et les principales industries. La carte stratégique de bruit ci-dessous illustre les nuisances sonores moyennes générées le jour par le trafic routier. La N20 forme l'axe le plus bruyant avec des niveaux sonores atteignant 75 dB. Le seuil de gêne (65 dB) concerne les constructions situées à plus ou moins 300 mètres du tronçon et varie en fonction de la composition des abords de l'axe.	CDEA : Un complément pourrait être apporté dans l'état initial de l'environnement, en mentionnant le PPBE de Coeur d'Essonne agglomération qui intègre toutes les cartes du bruit du territoire élargi. Le PPBE a été approuvé lors de la délibération du conseil communautaire en date du 16 février 2023.
	Pages 66 à 68 : Modification du diagnostic agricole	CDEA : Le diagnostic, page 54 mentionne l'absence d'exploitation depuis 2020, mais au moins une

		exploitation existe depuis 2022, à savoir Green distribution dédié à la production de sapins. En page 55 du diagnostic, l'enjeu de maintien et de redynamisation des terres agricoles, pourrait être mieux identifié en indiquant la volonté de la commune de réinstaller des exploitations agricoles bio sur le territoire communal.
	Pages 48 à 52 : Ajustement du volet « mobilité » avec les informations de la CDEA	CDEA : Concernant le rapport de présentation, les données du rapport de présentation peuvent être actualisées, afin de tenir compte des récentes évolutions.
Page : 54 	Page 68 : 	Chambre d'agriculture : Demande de modifier le plan des circulations agricoles CDPENAF : Mettre à jour le plan des circulations agricoles
Page 61 : Les cours d'eau secondaires, mares, étangs et bassins de rétention Plusieurs cours d'eau secondaires sont présents sur le territoire, ils sont parfois temporaires : on trouve le cours d'eau qui part de l'étang du parc de Chanteloup et qui se jette dans l'Orge, le cours d'eau de la Bretonnière, qui traverse le plateau Est, qui est ensuite souterrain, et qui réapparaît dans le quartier du Coteau du Parc. Par ailleurs, dans la zone d'activités des Loges, on trouve de nombreux bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales. Il	Page 76 : Les cours d'eau secondaires, mares, étangs et bassins de rétention Plusieurs cours d'eau secondaires sont présents sur le territoire, ils sont parfois temporaires : on trouve le cours d'eau qui part de l'étang du parc de Chanteloup et qui se jette dans l'Orge, le cours d'eau de la Bretonnière, qui traverse le plateau Est, qui est ensuite souterrain, et qui réapparaît dans le quartier du Coteau du Parc. Par ailleurs, dans la zone d'activités des Loges, on trouve de nombreux bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales. Il	SAGE : Modifier l'EIE au niveau des bassins de gestion des eaux pluviales.

existe aussi quelques bassins de rétention en zone urbaine à vocation d'habitat, et notamment dans la résidence Louis Aragon.	existe aussi quelques bassins de rétention en zone urbaine à vocation d'habitat, et notamment dans la résidence Louis Aragon. Page 79 : Les bassins de rétention Dans la zone d'activités des Loges, on trouve de nombreux bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales. Il existe aussi quelques bassins de rétention en zone urbaine à vocation d'habitat, et notamment dans la résidence Louis Aragon.	
	Page 80 : Modification des cartes des zones humides de la DRIEAT et du SAGE, et ajustement du texte.	SAGE : Demande de modifier les cartes des zones humides et les informations. CD91 : Mise à jour des cartes des zones humides par la DRIEAT.
Page 97 : Le risque d'inondation 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. Page 106 : Des risques naturels connus et localisés : risque d'inondation dans la vallée de l'Orge et risque de retrait-gonflement des argiles sur une partie des coteaux.	Page 120 : Le risque d'inondation 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. Entre 2000 et 2021, 5 inondations ont été recensées par la commune. Les effets de ces inondations ayant été considérés comme particulièrement dommageables pour le territoire. Des arrêtés CATNAT « <i>Catastrophe naturelle</i> » ont été émis durant ces évènements. Plusieurs secteurs de la commune sont impactés par les crues liées aux inondations : - Secteur France Ponte - Route d'Aulnay - Stade Gaston Cornu - Rue René Declé - Rue Palmyre Pergot, via les champs où les eaux de crues contournent le bassin de la Bretonnière en amont lorsque ce dernier est plein - Le parc de la Mairie - Le Moulin de Fourcon Le risque d'inondation par ruissellement	SAGE : Demande d'ajouter des paragraphes complémentaires sur les risques d'inondation observé, notamment le risque d'inondation par ruissellement. Syndicat de l'Orge : Demande d'ajouter la liste des secteurs impactés par les crues d'octobre 2024. CD91 : Ajout d'éléments concernant le risque d'inondation par ruissellement en zone urbaine. DDT : Ajout d'une partie sur le risque d'inondation par remontée de nappes.

	Le territoire est également soumis à un risque d'inondation par ruissellement des eaux pluviales. Il s'agit principalement d'un phénomène lié à des écoulements d'eau le long d'axes de ruissellement. Les principaux ruissellements naissent sur les collines environnantes, s'écoulent le long des voiries, le long des Ru (notamment le ru de la Grande Vidange à droite) et convergent vers le fond de la vallée de l'Orge qui traverse la commune. Page 121 : Le risque d'inondation par remontée de nappes La commune est concernée par le risque de remontée de nappes le long de la vallée de l'Orge. Les abords de l'Orge sont concernés par des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe à risque moyen. En retrait des abords, on trouve certaines zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à risque moyen. Page 131 : Des risques naturels connus et localisés : risque d'inondation dans la vallée de l'Orge, risque d'inondation par ruissellement et risque de retrait-gonflement des argiles sur une partie des coteaux.	
Page 101 : Pour l'usine, l'arrêté de déclaration d'utilité publique de la prise d'eau en Essonne a été signé le 9 octobre 2002 par le Préfet de l'Essonne. Il fixe à 20 000 m3/jour et à 1 000 m3/heure le prélèvement maximum autorisé.	Page 125 : Pour l'usine, l'arrêté de déclaration d'utilité publique de la prise d'eau en Essonne a été signé le 9 octobre 2002 par le Préfet de l'Essonne. Il fixe à 20 000 m3/jour et à 1 000 m3/heure le prélèvement maximum autorisé. Au regard des chiffres annoncés dans les DUP, le prélèvement d'eau permet d'assurer la consommation d'eau annuel pour environ 80 000 habitants (en se basant sur une consommation de 54 m3/habitant selon le site notre-environnement.gouv.fr/).	SAGE : Demande de modifier les informations sur le réseau d'eau potable

	Les infrastructures sont donc plus que suffisantes pour faire face à l'augmentation de la population dans les années à venir.	
Page 60 : 	Page 74 : Remplacement de la précédente carte par celle de l'Atlas de la Biodiversité Communal 	Syndicat de l'Orge : Changer la carte du réseau hydrographique car illisible CD91 : Remplacer la version de la carte du réseau hydrographique par une version mieux identifiable.
	Pages 80, 81, 86, 87, 100, 101, 102, 105, 107, 109, 110, 126 : SIVOA Syndicat de l'Orge	Syndicat de l'Orge : Remplacer SIVOA par Syndicat de l'Orge
Page 40 : Pour autant, un plan directeur d'aménagement a été approuvé fin 2015 par l'ensemble des collectivités concernées pour le réaménagement d'ensemble de la Nationale 20. Ce plan vise notamment à donner la priorité aux bus dans le cadre des réaménagements à venir.	Page 48 : Pour autant, un plan directeur d'aménagement a été approuvé fin 2015 par l'ensemble des collectivités concernées pour le réaménagement d'ensemble de la Nationale 20. Ce plan vise notamment à donner la priorité aux bus dans le cadre des réaménagements à venir. Le syndicat mixte d'études qui gérait le plan directeur d'aménagement a été remplacé en mars 2023 par le Projet Partenarial d'Aménagement RN 20 – Cœur d'Essonne Agglomération. Outre les objectifs de requalification et d'optimisation du fonctionnement de la RN20, le PPA prévoit l'intégration d'un TCSP dont l'échéance est estimée avant 2030 d'après le Schéma des Transports de la Communauté Paris Saclay. Il est également inscrit dans le SDRIF-e. Dans le cadre du PPA, le réaménagement d'un tronçon entre Linas et Ballainvilliers fait l'objet d'une étude portée par le Département de l'Essonne.	CD91 : Ajouter des précisions sur le projet de TCSP de la RN20.

Page 41 : Deux itinéraires traversent la commune : - l'itinéraire 16 le long de la vallée de l'orge - Un itinéraire en projet reliant Arpajon à Leuville-sur-Orge via le chemin Royal.	Page 49 : Deux itinéraires traversent la commune : - l'itinéraire 16 le long de la vallée de l'orge - Un itinéraire en projet reliant Arpajon à Leuville-sur-Orge via le chemin Royal. - l'itinéraire reliant le lycée Belmondo à Arpajon à Leuville-sur-Orge, via Saint-Germain-lès-Arpajon (Chemin Royal et Rue de la Commune de Paris), a été réalisé parallèlement à la RN 20 côté Est, dans le cadre du Plan Vélo porté par Coeur d'Essonne Agglomération Le Département de l'Essonne adopté par délibération de son Assemblée en 2018, a défini les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo dans ce plan.	CD91 : Ajout de précisions sur le plan vélo adopté par le département et sur les orientations stratégiques et opérationnelles.
Page 89 : 	Page 89 : Remplacement de la carte des ENS 	CD91 : Remplacer la cartographie des ENS par la version actualisée disponible en annexe de l'avis.
	Pages 92 à 97, 102 à 104 : Ajout des éléments de l'ABC concernant les trames vertes, les corridors écologiques, la trame noire, la faune et la flore.	CD91 : Ajout des données de l'Atlas de la Biodiversité Communal au volet faune et flore de l'état initial de l'environnement

	Pages 50 à 52 : Ajout des cartographies des itinéraires historiques traversant le territoire communal.	CD91 : Ajout des itinéraires historiques identifiés par le département (PDIPR)
Page 60 : Les crues sont assez importantes et créent des menaces pour certaines zones de son bassin. Ainsi le débit instantané maximal enregistré a été de 41,2 m³ par seconde le 1er mars 1978, tandis que la valeur journalière maximale était de 39,1 m³ par seconde le 22 mars de la même année.	Page 75 : Les crues sont assez importantes et créent des menaces pour certaines zones de son bassin. Ainsi le débit instantané maximal enregistré a été de 41,2 45 m³ par seconde le 1er mars 1978 en 2016. Le précédent maximal enregistré datait de 1978 avec un débit de 41,2 m³. tandis que la valeur journalière maximale était de 39,1 m³ par seconde le 22 mars de la même année.	CD91 : Mise à jour des données concernant les crues et leurs débits
Page 102 : La gestion du service d'assainissement de la commune est assurée par l'agence Véolia Eau Essonne. Sur le territoire communal, le service délégué est le service public de collecte des eaux usées ainsi que la collecte des eaux pluviales. • 22 785 ml de réseaux d'eaux usées, • 15 450 ml de réseaux d'eaux pluviales, • 3 postes de relèvement (résidence du Pré aux Canes, la petite Folie, résidence Louis Aragon) • 1 poste de refoulement (résidence Louis Aragon) dont l'hydraulique et les pompes sont vétustes et donc à renouveler, • 1 siphon (rue Eugène Lagauche) Les eaux usées générées sur la commune sont rejetées dans le collecteur du SIVOA (Syndicat Intercommunal de la vallée de l'Orge Aval) Les eaux pluviales sont rejetées dans la Rémarde et dans l'Orge. La commune est adhérente du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge Aval pour : • le transport de ses affluents dont la dépollution est réalisée à l'usine de Valenton gérée par le SIAAP (Syndicat Intercommunal	Page 126 : La gestion du service d'assainissement de la commune est assurée par l'agence Véolia Eau Essonne. Sur le territoire communal, le service délégué est le service public de collecte des eaux usées ainsi que la collecte des eaux pluviales. Le service public d'assainissement de la commune est assuré par Cœur d'Essonne Agglomération. Le patrimoine du service est constitué de : • 22 785 34 194 ml de réseaux d'eaux usées, • 15 450 33 756 ml de réseaux d'eaux pluviales, • 3 4 postes de relèvement (résidence du Pré aux Canes, la petite Folie, résidence Louis Aragon) • 1 poste de refoulement (résidence Louis Aragon) dont l'hydraulique et les pompes sont vétustes et donc à renouveler, • 1 siphon (rue Eugène Lagauche) Les eaux usées générées sur la commune sont rejetées dans le collecteur du SIVOA (Syndicat Intercommunal de la vallée de l'Orge Aval) SYORP (Syndicat de l'Orge de la Rémarde et de Prédecelle) Les eaux pluviales sont rejetées dans la Rémarde et dans l'Orge. La commune est adhérente du Syndicat Intercommunal de la Vallée de l'Orge Aval pour :	CD91 : Mise à jour des données concernant le réseau d'assainissement et d'eaux pluviales.

Interdépartemental pour l'assainissement de la région parisienne). - le transport et l'évacuation des eaux pluviales dans l'Orge. Le nombre de clients constaté sur le service d'assainissement collectif au 31 décembre 2013 est de 2 344 dont 2 318 domestiques, 4 industriels, 21 bâtiments communaux et 1 appareil public. L'agence Véolia assure un curage annuel préventif : - des canalisations qui garantit un libre écoulement des eaux au minimum à hauteur de 90% des sections nominales des canalisations sur tout le réseau, - des ouvrages et accessoires du réseau tels que les grilles, les avaloirs et les postes de relèvement.	- le transport de ses affluents dont la dépollution est réalisée à l'usine de Valenton gérée par le SIAAP (Syndicat Intercommunal Interdépartemental pour l'assainissement de la région parisienne). - le transport et l'évacuation des eaux pluviales dans l'Orge. Le nombre de clients constaté sur le service d'assainissement collectif au 31 décembre 2013 est de 2 344 dont 2 318 domestiques, 4 industriels, 21 bâtiments communaux et 1 appareil public. L'agence Véolia assure un curage annuel préventif : des canalisations qui garantit un libre écoulement des eaux au minimum à hauteur de 90% des sections nominales des canalisations sur tout le réseau, des ouvrages et accessoires du réseau tels que les grilles, les avaloirs et les postes de relèvement. À ce jour, la commune ne dispose pas d'un zonage des eaux pluviales. En revanche, une étude de ruissellement a été menée dans le cadre du programme PAPI avec le Syndicat de l'Orge.	
	Page 42 : Les aires d'accueil pour les gens du voyage La commune est concernée par le schéma départemental des gens du voyage de l'Essonne approuvé en 2019. Un site sur le chemin de Saint-Michel est actuellement occupé spontanément par les gens du voyage. Il fera l'objet d'une régularisation et d'un réaménagement dans le cadre d'un programme de regroupement familial.	DDT : Ajout de la mention sur les aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire communal.
	Pages 31 à 36 : Ajout des données issues du portail de l'artificialisation sur la consommation d'ENAF entre 2011 et 2024	DDT : Ajout de la partie sur la consommation d'ENAF au cours des 15 dernières années.

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS		
Version arrêtée	Version pour approbation	Justification
La somme des secteurs d'OAP prévoit la création d'environ 590 logements.	La somme des secteurs d'OAP prévoit la création d'environ 520 logements.	La production de logement est ajustée à la baisse au regard de l'évolution de la programmation sur le secteur d'OAP de la gare. Cette évolution de programmation fait suite aux nombreuses remarques formulées dans le cadre de la consultation des PPA et lors de l'enquête publique, reprochant notamment au projet une trop grande artificialisation et un trop grand nombre de logement au regard du contexte urbain actuel.
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 induisant une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, 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 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 deux secteurs d'extension induisant une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, totalisant 2.85 hectares , à savoir : • Le secteur de la gare (environ 2.4 hectares), identifié dans le SCOT comme site d'extension préférentiel ; • L'emplacement réservé pour l'extension du collège (0.45 hectares).	Suite aux observation des PPA et notamment de la CDPENAF, de la Chambre d'agriculture et des services de l'état, l'ER pour la création d'un cimetière est supprimé. Les justifications sont actualisées en conséquence avec une consommation d'espaces à la baisse et largement en deçà des possibilités offertes par le SCOT ou le SDRIF-e.
Perspective basse 800* logements x 2.5* habitants par ménage (*2.6 / 2.5%) = 2 000 habitants. 11 975* + 2 000 = 13 975 habitants. Perspective haute 800* logements x 2,6* habitants par ménage (INSEE 2020) = 2 080 habitants supplémentaires, soit une population de 14 530 habitants en 2040.	Perspective basse 820* logements x 2.5* habitants par ménage (*2.6 / 2.5%) = 2 050 habitants. 11 975* + 2 000 = 14 025 habitants. Perspective haute 820* logements x 2,6* habitants par ménage (INSEE 2020) = 2 130 habitants supplémentaires, soit une population de 14 100 habitants en 2040.	Les perspectives démographiques sont ajustées à la suite d'une erreur de calcul, et des évolutions de programmation dans les secteurs d'OAP. Le résultat reste dans la même fourchette.

PADD

Version arrêtée	Version pour approbation	Justification
Permettre la création d'un cimetière entre les routes d'Aulnay et Saint-Michel pour anticiper les besoins d'emplacements à venir.	Permettre la création d'un cimetière entre les routes d'Aulnay et Saint-Michel pour anticiper les besoins d'emplacements à venir.	A la suite des avis défavorables relatifs à la consommation d'espaces que génère l'emplacement réservé prévu pour le cimetière, et après la rencontre organisée avec la DDT, l'ER route d'Aulnay est supprimé. Les besoins d'extension du cimetière demeurent néanmoins réels et d'autres pistes seront explorées appuyées par des études spécifiques pour répondre à ce besoin.
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.	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 par des solutions fondées sur la nature du terrain, notamment en tenant compte des aléas fort et moyen des terrains argileux, et intégrant le principe de « 0 rejet aux réseaux ».	L'objectif est précisé à la suite des recommandations formulées par le SAGE.
/	Favoriser le développement des énergies renouvelables, et notamment l'exploitation de la géothermie, de l'aérothermie et du solaire, en lien avec les cartes des zones d'accélération des énergies renouvelables jointes en annexes informatives du PLU.	L'objectif suivant est ajouté à la demande du commissaire enquêteur.
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.	Préserver les zones d'expansion des crues pour limiter la vulnérabilité, au risque de débordement, des constructions situées à proximité de l'Orge et des autres cours d'eaux.	L'objectif est précisé à la suite des recommandations formulées par le SAGE.
/	Limiter l'imperméabilisation sur les plateaux et les coteaux et renforcer la végétalisation en protégeant les haies, le bocage ou les mares, afin de réduire la portée et la fréquence des ruissellements vers la vallée de l'Orge.	L'objectif est précisé à la suite des recommandations formulées par le SAGE.
Permettre la réalisation de bassins de rétention et de noues afin de gérer l'eau pluviale en amont.	/	L'objectif est reformulé dans les objectifs précisés ci-dessus, à la demande du SAGE.
/	Développer les stationnements dédiés aux vélos et le jalonnement des itinéraires cyclables, notamment dans le cadre du Plan Vélo de l'agglomération.	L'objectif suivant est ajouté à la demande de l'agglomération Cœur d'Essonne

OAP

Version arrêtée

OAP THEMATIQUE – TRAMES VERTE ET BLEUE

-  Protéger les bois et principaux massifs boisés.
-  Préserver le couvert végétal des fonds de parcelle, très présent dans le diffus pavillonnaire de la commune.
-  Conserver les terres agricoles et notamment l'agriculture de fond de vallée à proximité de l'orge.
-  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.
-  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.
-  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.
-  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.



Version pour approbation



Justification

Le repérage des corridors écologiques et des zones humides avérées est renforcé à la demande du SAGE et de l'agglomération

Justification

Un zoom sur la vallée de l'Orge est ajouté pour une meilleure lisibilité des orientations.

1 OAP THEMATIQUE – TRAMES VERTE ET BLEUE ZOOM SUR LA VALLÉE DE L'ORGE



1 OAP THEMATIQUE – TRAMES VERTE ET BLEUE

 Protéger les bois, les ENS et les principaux réservoirs de biodiversité (niveaux 1 et 2 du SCoT) massifs boisés.

-  • Préserver le couvert végétal des fonds de parcelle, très présent dans le diffus pavillonnaire de la commune, et notamment les grands arbres et les haies,
- Perméabiliser les clôtures à la petite faune.
- Développer une gestion du pluvial compatible avec le SAGE Orge-Yvette qui adopte le principe de zéro rejet dans le réseau d'assainissement.

 Conserver les terres agricoles et notamment l'agriculture de fond de vallée à proximité de l'orge, les haies et les bosquets.

 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.

 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.

 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. Le long de ces corridors, les opérations de développement ou de renouvellement urbains garantiront le maintien ou la création de la continuité écologique, notamment au travers d'une continuité de sols en pleine terre, en végétalisant et en perméabilisant les clôtures.

 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.

 Autres cours d'eau en partie souterrains où réside des enjeux de préservation des écosystèmes (agrion du mercure, mares, etc.)

 Limiter les volumes d'eau rejetés dans le bassin versant de l'Orge, en adoptant le principe de zéro rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement collectif en prenant en compte le ruissellement, et contrôler la qualité des eaux déversées dans la rivière.

 Protéger les zones humides et milieux écologiques sensibles, en tant qu'espaces supports de biodiversité et pour leur rôle dans la gestion des inondations.

Justification

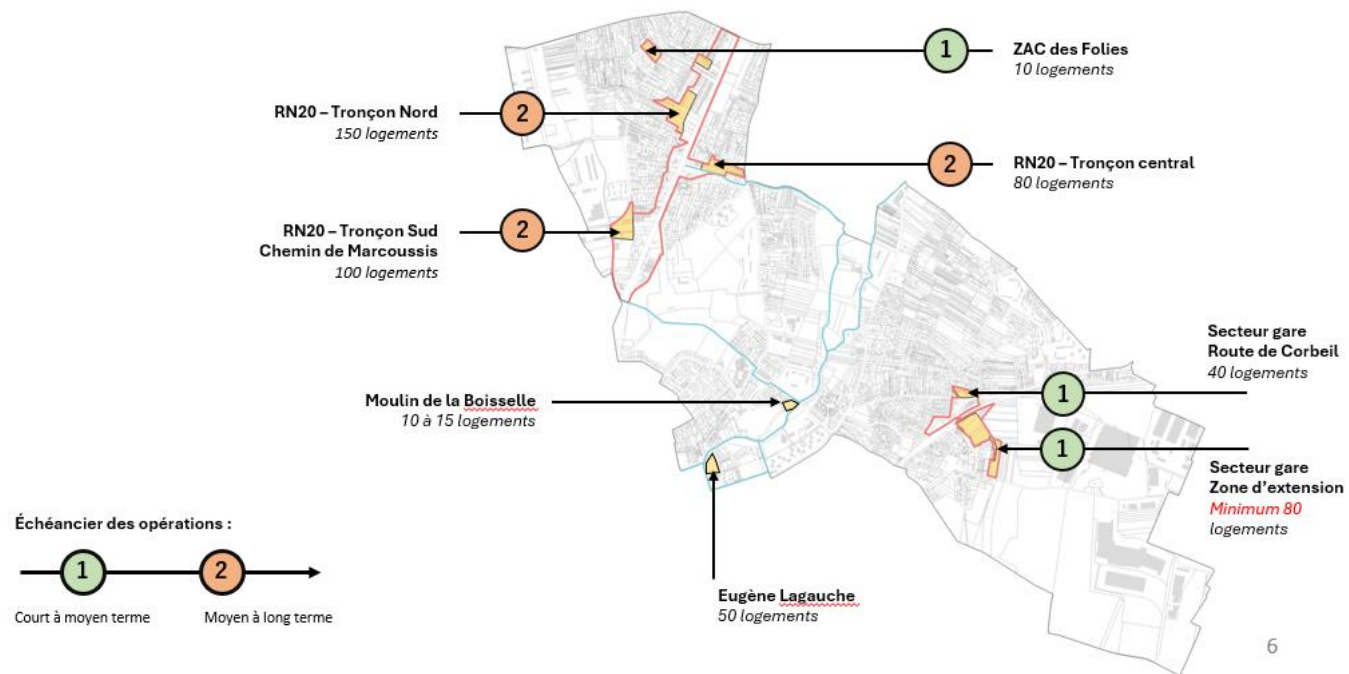
La légende est complétée à l'aide des propositions formulées par le SAGE.

OAP SECTORIELLES – ECHEANCIER

Les OAP sectorielles totalisent une programmation en logement estimée **entre 550 et 600 logements**.

Cette programmation s'organise en **deux grandes temporalités** :

- **A court ou moyen terme**, la priorité est de renforcer le pôle gare et de finaliser la ZAC des Folies ;
- **A moyen ou long terme**, l'objectif est la requalification des abords de la route Nationale 20 avec la création de logements en second rideau des activités économiques renouvelées ;
- Les autres secteurs d'OAP pourront être développés à court ou à long terme selon l'opportunité.



Justification

L'échéancier et la programmation sont ajustés en cohérence avec l'évolution de la programmation de l'OAP sur le secteur de la gare, à la suite des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique.

Version arrêtée



2 OAP SECTEUR GARE – LA BRETONNIÈRE

Les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la gare et de la Bretonnière visent à renforcer la polarité autour de la gare de RER C en y développant une offre nouvelle en logements qui permettent d'accompagner la dynamique de croissance démographique de Saint-Germain-Lès-Arpajon. La programmation s'accompagnera également d'une extension de l'équipement scolaire, de la création d'un parc de stationnement supplémentaire à proximité de la gare, et d'une amélioration des circulations douces sur l'ensemble du quartier.

Programmation urbaine

- 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.
- Développer **environ 150** des logements individuels et collectifs sur une superficie d'environ 2.3 ha en appliquant les densités minimales imposées par le SCoT de 35 logements par hectare, soit la programmation d'au moins 80 logements. **sur les secteurs des chemins Latéral et de la Sablière.**
A proximité des lignes RTE, la consultation du service et le respect de ses recommandations sera garantie.
- Ecole Paul Langevin
- Etendre la cour de l'école Paul Langevin
- Préserver le caractère villageois des constructions
- Animer le rez-de-chaussée des constructions (commerces, services).

Version pour approbation



Justification

Le périmètre et la spatialisation de la programmation sont ajustés sur la partie Sud, à la suite des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique afin de mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, de circulation et l'insertion dans le tissu urbain existant.

2 OAP SECTEUR GARE – LA BRETONNIÈRE

Environnement

-  Espace boisé à protéger
-  Aménager des espaces verts ayant comme double fonction la rétention des eaux pluviales. **Le principe de zéro rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement sera mis en œuvre par une gestion à la parcelle ou à destination des espaces verts d'infiltration des eaux pluviales.**
-  Créer une coulée végétale traitée en pleine terre entre les constructions.
-  Parc de stationnements perméable
-  Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation
-  Zone d'infiltration naturelle des eaux pluviales
-  Cours d'eaux canalisés

Il convient de consulter SNCF Réseau pour toute opération à proximité de la ligne ferroviaire, et du passage à niveau.

Circulations

-  Proposer un réaménagement des abords de la route de Corbeil qui valorise les circulations piétonnes et cyclables.
-  Prévoir un élargissement de la voirie existante
-  Principe de liaisons douces
-  Liaisons véhiculées, **et cyclables reliant entre eux les quartiers**
-  Principe de liaison véhiculée à sens unique (Le sens de circulation représenté est indicatif)
-  Prévoir dans le parc de stationnement des arceaux pour les vélos et des bornes de recharge pour les véhicules électriques. **Développer un projet de consignes et abris pour vélos.**

Variante :



La variante ci-contre propose une alternative d'accès au quartier via le chemin Latéral. Le périmètre d'OAP exclue dans cette variante les constructions faisant face au passage à niveau.

Justification

La légende est ajustée en conséquence des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique et des observations de différents Personnes Publiques Associées (DDT, SAGE, CDPENAF, Chambre d'Agriculture, SNCF).

3 OAP RN 20

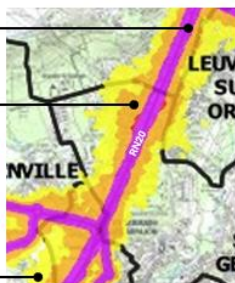
Les orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur de la RN20 visent à redonner une cohérence d'ensemble le long de ce linéaire, en répondant notamment aux enjeux de simplification des circulations, de désenclavement des Folies, de prise en compte du ruissellement et d'encadrement des développements en logements et activités. Le parti pris d'opposer les fonctions d'activités le long de la RN20 et de logements en second rideau vise à limiter l'exposition de nouveaux habitants aux nuisances sonores et atmosphériques liées aux circulations importantes de cet axe majeur.

Programmation urbaine

- **Secteur de logements individuels et collectifs, implantés en retrait de la Nationale 20. Aucun logement ne pourra être créé à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.**
- **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.
- **Secteur d'équipements publics**

Mesures d'évitement et de réduction des risques sanitaires liés à l'exposition aux nuisances sonores

- **> De 65 dB**
 - Aucun nouveau logement, espace réservé aux activités économiques.
- **60 à 65 dB**
 - Isolation phonique renforcée ;
 - Logements traversants positionnant les pièces de vie dans les espaces les moins exposés aux bruits.
 - Implantation des constructions pensée de façon à limiter la propagation sonore.
- **< de 60 dB**
 - Isolation phonique renforcée ;



Justification

En réponse aux recommandations de la MRAe, une justification supplémentaire vis-à-vis de la prise en compte des nuisances sonores est ajoutée à l'OAP.

3 OAP RN 20

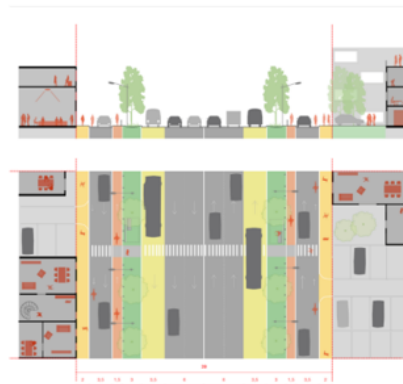
Environnement

-  **Petit bois à préserver**
-  **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.
-  **Alignement d'arbres à créer** le long de la contre-allée avec la RN20.
-  **Transition paysagère à créer** entre les activités économiques implantées le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.
-  **Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.**

Circulations

-  **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).
-  **Principe de liaisons véhiculées**
-  **Élargissement de voirie à prévoir**

Coupe de principe de la Nationale 20 :



- un profil de 39 m avec site propre latéral ;
- 2 x 2 voies pour la circulation automobile ;
- une contre-allée avec stationnement latéral ;
- une piste cyclable, notamment pour aménager le réseau vélo Ile-de-France ;
- un trottoir de 3 mètres de large ;
- un double alignement d'arbres.

Justification

La coupe de principe de la RN20 est remplacée par celle du SCOT, à la demande de l'agglomération Cœur d'Essonne.

3 OAP RN 20 – ZOOM tronçon Nord

Le tronçon Nord, concerné par un risque de ruissellement des eaux pluviales et par le passage de lignes haute tension prévoit l'aménagement d'un bassin paysager en cœur de projet permettant également de développer les liaisons douces et de reconnecter la trame viaire du quartier. L'ensemble de l'opération de renouvellement vise la création d'environ 150 logements.

- Secteur de logements collectifs à développer dont la hauteur ne peut excéder 9 mètres.
- Secteur de logements individuels et collectifs à développer. Une dégressivité des hauteurs est à intégrer à proximité des résidences de pavillons individuels existants. Dans tous les cas, la hauteur ne peut excéder 9 mètres.
- 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.
- Faisceau des lignes haute tension
- 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.
- Limiter au maximum l'impact sur les zones humides avérées, la création du bassin ne devra pas compromettre l'intégrité et l'alimentation de la zone humide.
- Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.
- Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantées le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.
- Principe de liaisons douces. Prévoir des cheminements perméables (de type pontons) dans les zones humides avérées.
- Principe de liaisons véhiculées



11

Justification

La légende du tronçon Nord est complétée avec la recommandation du SAGE.

3 OAP RN 20 – ZOOM tronçon Centre

Le tronçon central prévoit la création d'un nouveau lien entre la route de Leuville et la contre-allée à créer le long de la RN20. Ce secteur prévoit le renouvellement des activités implantées en bordure de la nationale et la création d'une programmation de logement en second rideau. Cette opération est l'opportunité de renaturer le ru et de créer une perméabilité en circulation douce entre l'est et l'ouest de la ville.

- Développer environ 80 logements.
- 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.
- Préserver le cadre existant de la maison et son parc paysager.
- Renaturer les abords du ru
- Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantées le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.
- Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.
- 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 (recommandation à localisation indicative).
- Principe de liaisons véhiculées
La traversée du cours d'eau se fera par un pont qui ne modifie pas son lit naturel.



Justification

La légende du tronçon Centre est complétée avec la recommandation du SAGE.

Version arrêtée



3 OAP RN 20 – ZOOM tronçon Sud

Sur le tronçon sud, le chemin de Marcoussis est un secteur en mutation concerné notamment par un projet de création de logements.

- Développer environ 100 logements collectifs
- 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.
- Secteur d'équipements publics
- Petit bois à préserver et aménager un corridor écologique d'au moins 25 mètres de large qui protège la flore patrimoniale repérée sur le site et permette le passage de la faune.
- ✿ Emplacement de la flore repérée à protéger (Grande Cigüe)
- Prévoir un élargissement du chemin de Marcoussis intégrant une piste cyclable
- Alignement d'arbres à créer le long de la contre-allée avec la RN20.
- Transition paysagère à créer entre les activités économiques implantées le long de la RN20 et les logements implantés en second rideau.
- ↔ Principe de liaisons piétonnes et cyclables. Prévoir notamment des traversées sécurisées supplémentaires de la RN20 pour simplifier les déplacements inter quartier entre le nord et le sud de la commune.
- ↔ Principe de liaisons véhiculées

Version pour approbation



Justification

La carte du tronçon Sud est ajustée à la demande du SAGE afin de mieux prendre en compte le corridor écologique en actant la préservation du couvert boisé et en déportant les circulations en dehors du corridor.

4 OAP Boulevard Eugène Lagauche

L'OAP sur le boulevard Eugène Lagauche poursuit les objectifs suivants :

- Renforcer la polarité commerciale du centre-ville et la qualité urbaine de l'entrée de ville depuis Arpajon sur l'Avenue du Général de Gaulle en développant un projet de renouvellement urbain mixte (commerces en rez-de-chaussée et logements en étages) ;
- Poursuivre le renouvellement urbain sur le boulevard Eugène Lagauche en accompagnant les développements de collectifs déjà réalisés en appliquant des principes d'aménagement favorisant la végétalisation et l'animation de l'espace public (marges de recul) ;
- Intégrer la vulnérabilité du site aux inondations dans la conception du projet urbain dans le respect des préconisations du PPRi ;
- Valoriser la renaturation des bords d'Oise ;
- Apporter une offre nouvelle en stationnement.

-  Programmation d'une cinquantaine de logements collectifs
-  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.
-  Cœur d'îlot existant à préserver
-  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.



Justification

La légende de l'OAP est complétée à la demande du SAGE et de la MRAe.

Permettre le renouvellement des équipements du secours populaire en y intégrant une offre en logement, dans un esprit architectural et paysagé qui s'intègre au Moulin de la Boisselle.

 Permettre le renouvellement des équipements existants en rez-de-chaussée et intégrer une offre de 10 à 15 logements collectifs en étages, **tout en garantissant une prise en compte des risques liés aux inondations dans le respect du Plan de Prévention des Risques naturels d'inondation (PPRI).**

 Préserver le Moulin de la Boisselle

 Bande paysagère inconstructible à proximité de l'orge



Justification

La légende de l'OAP est complétée à la demande du SAGE et de la MRAe.

Achever la ZAC des Folies en développant une offre nouvelle en logements sur le secteur du chemin du Bois des Fossés.

Programmation urbaine

- Construction de 10 logements individuels ou intermédiaires dans le respect des recommandations édictées par le Réseau de Transport d'Electricité (RTE).

Environnement

- Transition végétalisée composée de différentes strates de végétation

Circulations

- Principe de liaisons véhiculées



Justification

La légende de l'OAP est complétée à la demande de RTE.

Règlement écrit

Version arrêtée	Version pour approbation	Justification
DISPOSITIONS GENERALES		
9. Emplacements réservés Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique.	9. Emplacements réservés Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement telle qu'elle est mentionnée sur le tableau figurant sur le document graphique. Tout travaux tiendra compte de la présence, le cas échéant, des ouvrages électriques liés au réseau public de transport d'électricité et nécessite des précautions particulières.	Le dernier paragraphe est ajouté à la demande de RTE.
20. Traitement des eaux pluviales Les eaux pluviales issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public. Cette obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 4 places pour véhicules légers et dès la première place pour véhicules type poids lourds. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.	20. Traitement des eaux pluviales Le règlement d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération est le document applicable en vigueur. Celui-ci est annexé en pièce 7.2.3 du présent PLU. Tout projet d'aménagement devra gérer ses eaux pluviales au regard des prescriptions inscrites dans le SAGE Orge-Yvette à savoir, une gestion de la pluie là où elle tombe sur la parcelle du projet par la mise en œuvre de solutions fondées sur la nature (noues végétalisées, bassins à ciel ouvert, jardins de pluies). Cette gestion des eaux pluviales vise la non-connexion des volumes rejetés au réseau et au cours d'eau, et de manière plus générale l'intégration de l'eau dans la ville. Cela induit que ces projets : Infilte, évapotranspire, la totalité des eaux pluviales du projet pour la pluie fixée dans le SAGE Orge-Yvette : • au plus près du point de chute ; • par des solutions fondées sur la nature ; Pour toutes les surfaces autres que celles de pleine-terre : • Ces eaux pluviales ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement ;	La proposition formulée par le SAGE est intégrée au règlement.

	Les volumes d'eau supérieurs à la pluie de référence du SAGE devront être gérés de manière à ne pas générer ou aggraver le risque pour les biens et les personnes et afin de ne pas impacter les milieux naturels. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales doivent disposer au bout de 24h à la suite d'un épisode pluvieux, d'un volume utile leur permettant de stocker à minima une lame d'eau de 10 mm. Pour cela, ils devront avoir la capacité de restituer par infiltration une lame d'eau de 10 mm, en 24h maximum. Lors d'une réhabilitation, restauration ou rénovation telles que définies dans le SAGE Orge-Yvette, ces prescriptions s'appliquent uniquement aux surfaces imperméabilisées supplémentaires du projet par rapport à l'état existant. Les cas dérogatoires à ces principes de gestion des eaux pluviales et leurs modalités de gestion sont définis dans le SAGE Orge-Yvette.	
DISPOSITIONS APPLICABLES EN TOUTES ZONES		
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE		
1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
/	Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sans restriction de hauteur ou d'implantation. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés. Aucune règle ne s'applique aux postes de transformation.	Le paragraphe est ajouté à la demande de RTE.
1.2 Mixité fonctionnelle et sociale		
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. 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.	Des linéaires de mixité ont été identifiés au titre de l'Article L151-16 : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »	Le premier paragraphe cite l'article du Code de l'Urbanisme permettant le repérage des linéaires actifs. Il s'agit d'une précision apportée pour clarifier les incompréhensions relatives à ce dispositif relevées par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

	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. 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.	
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		
2.1. Volumétrie et implantation des constructions		
Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques		
/	En toutes zones urbaines, à l'exception des zones agricoles, naturelles, UAE1 et UAE2, lorsque le terrain est en limite avec un sentier, le retrait de l'implantation de la construction par rapport à cette limite devra être au minimum de 2,00 mètres.	Paragraphe ajouté pour préciser l'application de la règle par rapport aux sentiers. Cette précision fait suite aux demandes de précisions formulées dans le cadre de l'enquête publique.
Hauteur des constructions		
/	En toutes zones urbaines, la hauteur des constructions peut être majorée d'1 mètre par rapport à la hauteur maximale autorisée dans la zone, lorsque le rez-de-chaussée est à destination d'un commerce ou d'un service. Cette sur hauteur est utile aux seuls niveaux actifs (commerces et/ou services).	Cette règle est ajoutée en réponse à l'observation RD23 formulée lors de l'enquête publique, afin de favoriser le développement d'opérations mixtes et les commerces de proximités.
Aspect extérieur des constructions		
6. Les antennes relais de téléphonie sont interdite dans le périmètre des Monuments Historiques (MH). et il est recommandé de ne pas les implanter à proximité des établissements scolaires.	Les antennes relais de téléphonie sont interdite dans le périmètre des Monuments Historiques (MH). et il est recommandé de ne pas les implanter à proximité des établissements scolaires. L'Agence Régionale de Santé recommande également de ne pas implanter de bâtiments dit « sensibles » type hôpitaux, crèches et écoles à moins de 100 mètres des antennes relais.	Cette précision est ajoutée afin d'appuyer la source de la recommandation. Il s'agit néanmoins d'une recommandation et non d'une prescription car comme le rappelle le commissaire, le PLU n'est pas habilité à réglementer l'implantation des antennes relais.
Les clôtures, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres (Exclus les piliers jusqu'à 20 cm en plus) devront être constituées exclusivement, au choix :	La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, et 2,20 mètres pour les piliers de clôture ;	En réponse à l'observation RD13 exprimée lors de l'enquête publique, la hauteur et la composition des clôtures sont distinguées en 2 phrases afin d'en simplifier

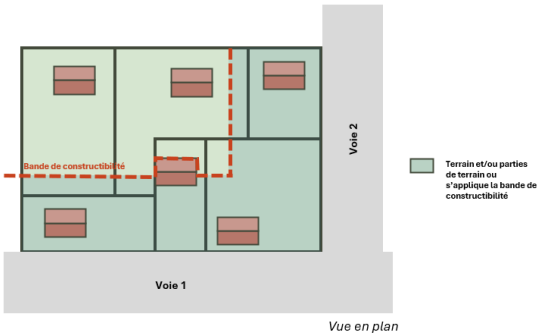
• d'un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ; • d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit : - o d'un barreaudage de qualité éventuellement doublé d'une haie végétale.	Les clôtures devront être constituées exclusivement, au choix : • d'un mur plein toute hauteur (Elément de pilier inclus), réalisé en maçonnerie enduite ; • d'un ensemble constitué d'un mur-bahut maçonné, d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre surmonté d'un élément obligatoirement ajouré composé soit : - o d'un barreaudage de qualité éventuellement doublé d'une haie végétale. • d'un grillage ou d'une grille éventuellement doublé d'une haie végétale.	la lecture. La hauteur règlementaire des piliers de clôture est clairement identifiée.
Les aménagements de qualité permettant le passage et la circulation des petits animaux devront être privilégiés. Pour les propriétés situées en limite des espaces naturels, agricoles, d'un EBC et de la Vallée de l'Orge ces dispositifs seront obligatoires.	Les clôtures permettront le passage de la petite faune en intégrant au moins 1 passage (15x15cm à moins de 10cm du sol) pour chaque linéaire entamé de clôture. Par exemple : 3 limites séparatives clôturées = 3 passages).	Règle modifiée avec la proposition du syndicat de l'Orge.
/	Les haies implantées en limite séparative ou en front de rue sont tenues de respecter la hauteur maximale fixée pour les clôtures.	Précisions ajoutées en réponse aux observations formulées dans l'enquête publique.
/	Lors de la réalisation d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) les clôtures devront être conçues et réalisées de manières homogène et harmonieuse.	
Performance énergétique et environnementale		
/	En application de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, renforcée par la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER) du 10 mars 2023, l'installation de dispositifs de production d'énergies renouvelables ou de systèmes de végétalisation sur les toitures et ombrières est obligatoire sur toute nouvelle constructions à destination d'activités d'une surface au sol supérieure à 500 m ² .	Rappel législatif ajouté en suite des recommandations du commissaire enquêteur.
Espace paysager		
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 :	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 :	Le dernier point est ajouté à la demande du Syndicat de l'Orge.

• 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 ;	• 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 ; • Les aménagements hydrauliques, écologiques et paysagers.	
Zones humides		
Dans les zones humides avérées identifiées sur le document graphique, il est interdit : • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • 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. Dans les zones humides probables (cf. annexe informative), pour tout projet de construction, la démarche « éviter, réduire, compenser » sera mise en œuvre à l'aide des recommandations du SAGE Orge-Yvette 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.	Dans les zones humides avérées identifiées sur le document graphique, il est interdit : • de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, • 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. Sont autorisés sous condition les occupations et utilisation du sol suivantes : • Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ; • Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Dans les zones humides probables (cf. annexe informative), pour tout projet de construction, la démarche « éviter, réduire, compenser » sera mise en œuvre à l'aide des recommandations du SAGE Orge-	La règle est ajustée sur les recommandations du SAGE.

	Yvette. 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.	
3. STATIONNEMENT		
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 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 m² de SDP : 2.18 places maximum <i>Pour les logements individuels, en cas de décimal dans le calcul du nombre de place imposé, le nombre de place à créer sera arrondi à l'entier supérieur.</i>	La règle est ajustée à la demande d'Ile de France Mobilités afin de ne pas excéder le taux de motorisation prescrit par le document cadre MOBIDF, soit 2.18 pour la commune. L'application d'une décimale étant impossible dans le cas d'un logement individuel, la règle d'arrondi à l'entier supérieur est ajoutée.
4. EQUIPEMENT ET RESEAUX		
Les conditions d'accès à la parcelle Des conditions particulières peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.	Les accès à la parcelle Dans les zones UAE1 et UAE2, des conditions particulières peuvent être autorisées en matière de caractéristiques de voies privées, en matière de circulation et de stationnement des véhicules dès lors que les caractéristiques de ces voies sont en mesure d'assurer la sécurité des piétons.	La règle suivante amende la partie « accès à la parcelle » à la suite d'une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique.
/	Pour rappel, le règlement d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération annexé au PLU, prévoit des dispositions relatives à l'assainissement des aires de stationnements auxquelles il est nécessaire de se référer.	Le chapitre 3 stationnement est amendé à la demande de l'agglomération Cœur d'Essonne.
Assainissement		
Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier). Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou, le cas échéant, à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.	Le traitement des eaux usées et des eaux pluviales doit s'effectuer conformément au règlement d'Assainissement en vigueur de Cœur d'Essonne Agglomération qui est l'autorité compétente sur le territoire., zonage d'assainissement en vigueur, et au règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge (cf. annexe sanitaire du présent dossier). Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du document en vigueur concernant l'assainissement règlement d'assainissement spécifiques à l'activité développée ou, le cas échéant, à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.	Mise à jour de la référence vers le bon document applicable et précisions ajoutée à la demande du syndicat de l'Orge.

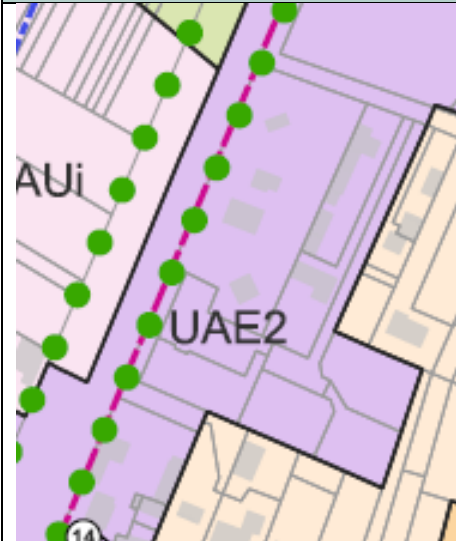
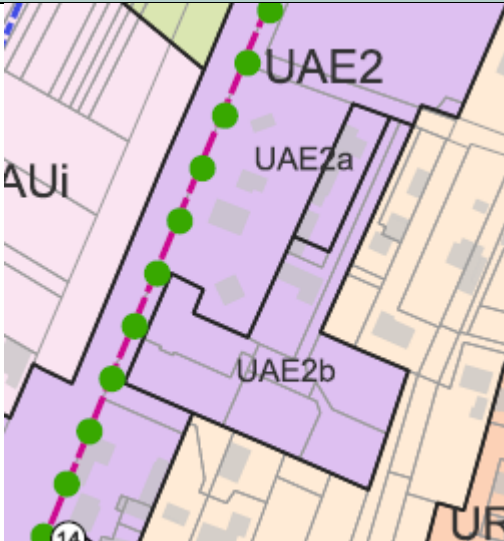
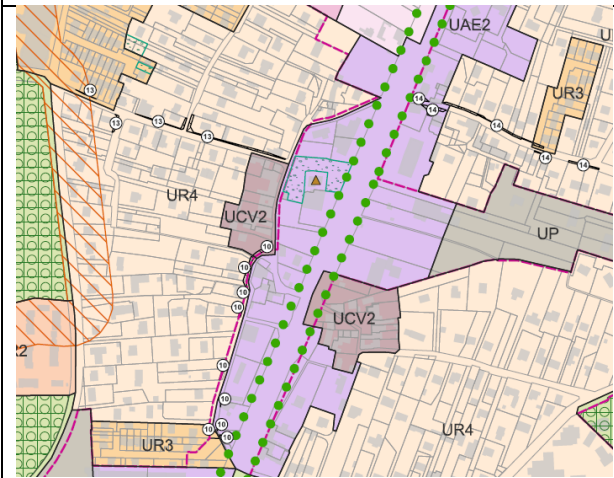
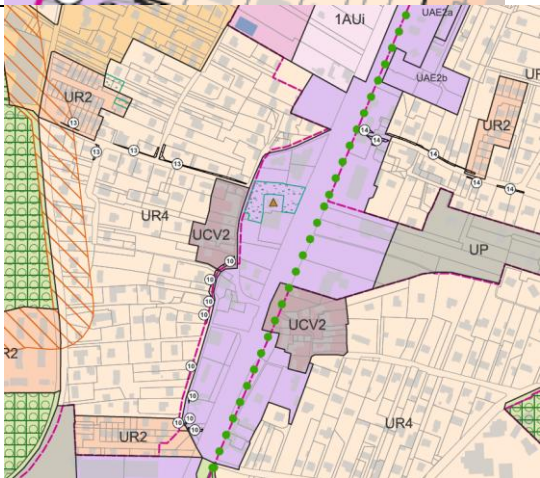
	Une étude préalable devra être réalisée pour vérifier le dimensionnement des réseaux à proximité.	
Eaux pluviales		
Tout aménagement réalisé sur le terrain doit être conçu avec le souci de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les eaux pluviales devront être retenues sur le terrain, sauf contrainte technique justifiée. 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. 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. 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.	Le règlement d'assainissement de Cœur d'Essonne Agglomération est le document en vigueur applicable. Celui-ci est annexé en pièce 7.2.3 du présent PLU.	Une simple référence vers le document applicable en vigueur remplace les prescriptions pour garantir la pleine compatibilité du PLU au document cadre.
Gestion des déchets		
Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte des déchets assimilés de la Communauté d'Agglomération de Cœur d'Essonne. Par ailleurs, les emplacements de collecte des déchets devront être implantés à l'alignement de la voie, protégés et peu visibles depuis la voie.	Tout aménagement ou construction doit suivre les préconisations du règlement de collecte des déchets assimilés de la Communauté d'Agglomération de Cœur d'Essonne. Par ailleurs, les emplacements de collecte des déchets devront être implantés à l'alignement de la voie, protégés et peu visibles depuis la voie. Les opérations créant plus de 6 logements devront prévoir : - la mise en place de bornes enterrées ; - des emprises pour l'accueil des points d'apports volontaires (PAV et/ou des aires de présentation pour les conteneurs et les encombrants ; - un local réservé au stockage intermédiaire des encombrants.	Précisions ajoutées à la demande de l'agglomération.

	Les destinations autres que l'habitation devront prévoir : - la gestion et le stockage des déchets selon le type d'activité ; - les modalités de collecte.	
Gestion incendie		
/	Les zones à urbaniser seront à couvrir en défense incendie en concertation avec le SDIS 91, et à intégrer dans la réalisation des équipements publics.	
DISPOSITIONS APPLICABLES PAR ZONE		
Lorsque la voie secondaire correspond à un sentier, ce retrait peut être réduit à 2 mètres.	/	En toutes zones concernée la règle suivante est supprimée. Elle est ajustée et reconduite dans les « dispositions communes ». Cet ajustement fait suite aux demandes de précisions formulées dans le cadre de l'enquête publique.
En zone UR4 : 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement Dispositions générales 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. Au-delà de la bande de constructibilité, seules sont autorisées : - 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.	En zone UR4 : 2.1 - Implantation des constructions par rapport à l'alignement Dispositions générales Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur d'une bande d'une profondeur de 6 à 30 mètres à compter de la voie publique existante à la date d'approbation du PLU. Au-delà de la bande de constructibilité, sont autorisés : - La démolition/reconstruction sur une volumétrie identique pour le bâti légalement édifié (emprise/hauteur) ; - Une seule extension d'une construction principale dans la limite de 30 m² d'emprise au sol supplémentaire par construction principale isolée ; - Les piscines de 30 m² d'emprise au sol maximum ; - Les annexes de 15 m² d'emprise au sol maximum ; - Une seule annexe à usage exclusif de stationnement de véhicule d'une emprise maximale de 25 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres par unité foncière ; - Les bassins d'agrément naturels, sans limite d'emprise au sol.	Règle remaniée à la demande des contributions formulées lors de l'enquête publique pour apporter des précisions sur les possibilités au-delà de la bande de 30 mètres, et pour clarifier le statut des constructions à cheval sur les 30 mètres.

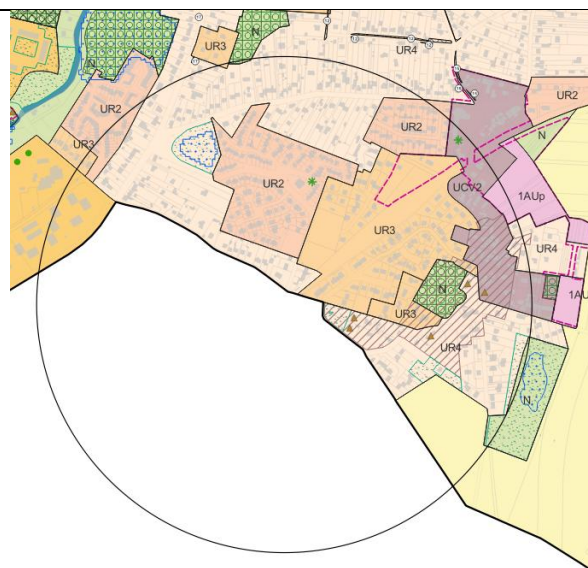
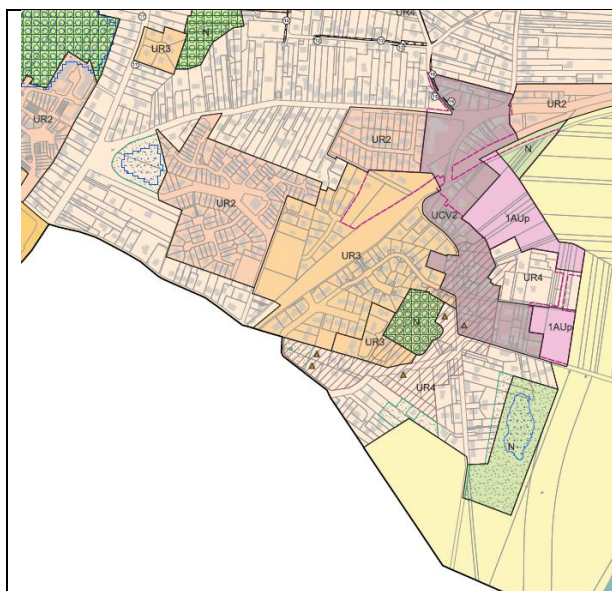
	Dispositions particulières Lorsque la construction principale existante à la date d'approbation du PLU n'est qu'en partie située dans la bande de constructibilité de 30 mètres, l'extension permise au-delà de la bande de 30 mètres est limitée à une emprise au sol de 30m² maximum. La partie de la construction implantée à l'intérieur de la bande de 6 à 30 mètres bénéficie de la même constructibilité que les constructions implantées en totalité dans la bande.  Vue en plan	
Zones UAE1 : Restauration : Interdite	Zones UAE1 : Restauration : Cette destination est autorisée à condition d'être destinée aux travailleurs de la zone d'activité.	Répondre au besoin des employés de la zone.
Zones UAE1 et UAE2 : La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,5 mètres, y compris la hauteur des haies vives.	Zones UAE1 et UAE2 : La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, à l'exception des haies vives et des clôtures ajourées.	Précision apportée à la suite d'une observation formulée dans le cadre de l'enquête publique.
Zones UAE2 : /	Zones UAE2 : <i>Les dispositions particulières des sous-secteurs du PLU en vigueur 1AUa et b sont reprises dans le PLU révisé avec pour appellation UAE2a et b.</i>	Ajouté pour donner suite aux demandes de l'agglomération.
Zone 1AUh (ZAC des Folies) Logement : Autorisé.	Zone 1AUh (ZAC des Folies) Logement : Autorisé à condition de ne pas être implanté sous les lignes à haute tension.	Ajout de la condition formulée dans l'ensemble des autres zones du PLU en cohérence avec le PADD. Les lots de la zone ne sont pas situés sous les lignes HT.
Zone agricole : L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de l'unité foncière.	Zone agricole : L'emprise au sol maximale est fixée à 15% de l'unité foncière.	La disposition concernant les serres est ajoutée à la demande de la Chambre d'agriculture pour ne pas léser l'activité maraîchère.

	Les serres et toute autre installation nécessaire à l'activité de maraîchage ne sont pas constitutives d'une emprise au sol, leur emprise au sol maximale n'est pas règlementée.	
Zone agricole : Les plantations et les haies existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Zone agricole : Les plantations et les haies, existantes ayant une fonctionnalité écologique avérée seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Nuance apportée à la demande du SAGE afin de ne pas imposer la protection de haies non fonctionnelles et potentiellement pénalisante pour l'activité agricole ou la gestion des eaux de ruissellement.
Zone naturelle : Ngdv : Aire de passage des Gens du Voyage N3 : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité du château de Chanteloup	Zone naturelle : Ngdv : Terrain familial pour Gens du Voyage /	Correction d'une erreur matérielle : actualisation du nom du secteur. Suppression du secteur N3 du Château suite aux remarques formulées lors de la consultation et au manque de solidité du porteur de projet. L'ambition de restauration ou reconstruction du château est néanmoins conservée dans le PADD pour permettre l'évolution du site dans le cadre d'un futur projet.

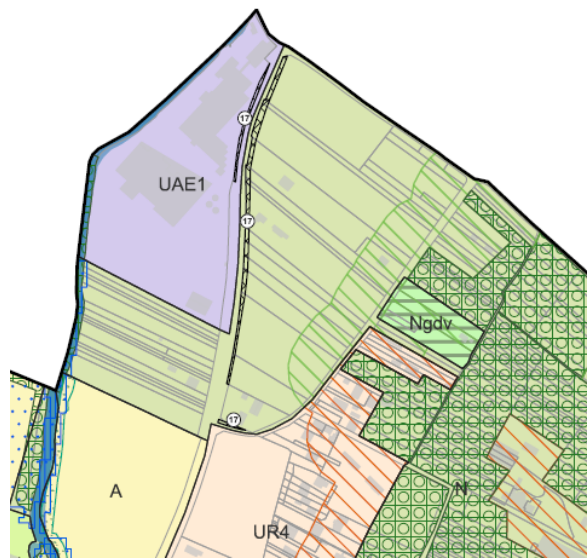
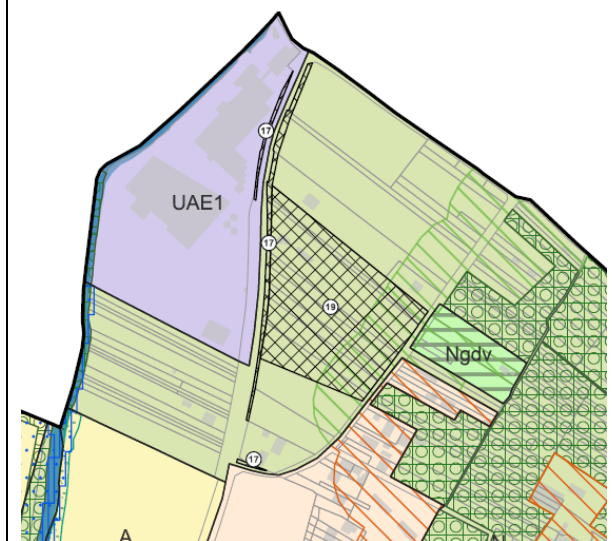
Règlement graphique

Version arrêtée	Version pour approbation	Justification
		Les sous-secteurs de l'ancien PLU sont repris dans la version approuvée suite à la remarque de l'agglomération.
		L'impasse Marguerite Yourcenar, l'impasse de l'étoile d'eau, l'impasse Lucie Touchais et l'impasse Flora Tristan sont classées en UR2. Demande de l'agglomération.

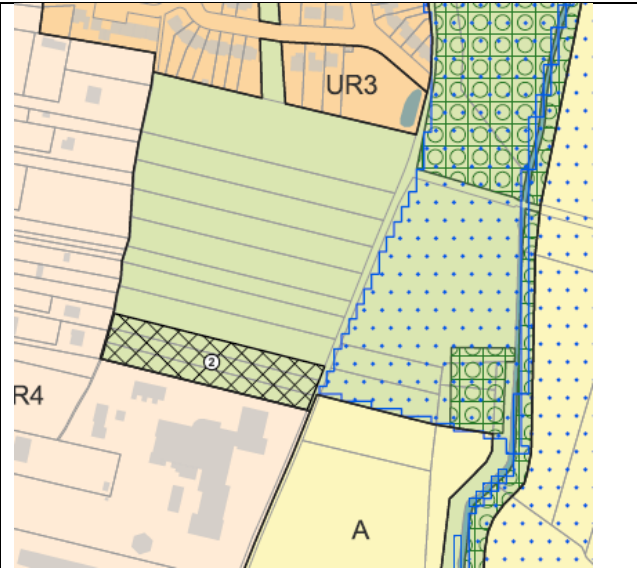
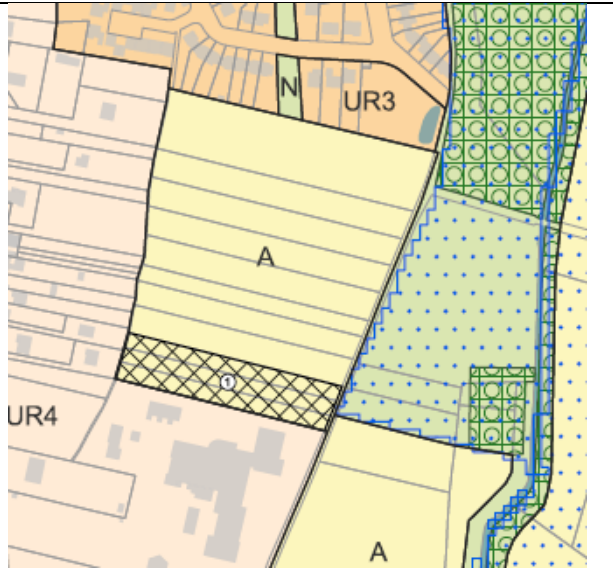
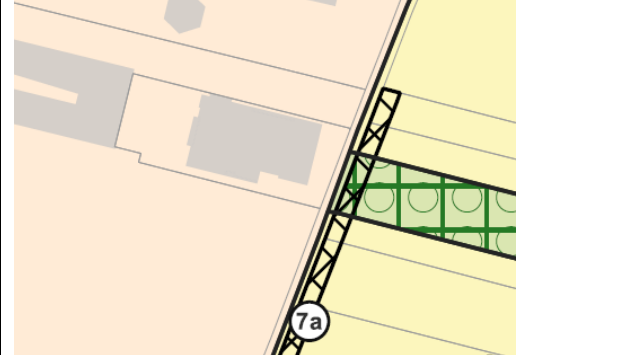
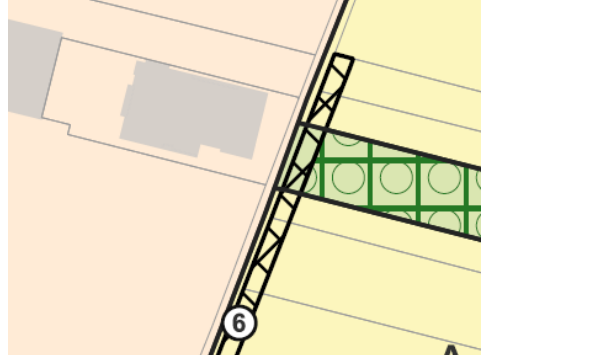
		Reclassement des parcelles en UR2 suite à l'observation de l'agglomération. L'EBC est maintenu.
		Une frange de 5 mètres d'EBC est supprimée le long de la voie ferrée suite à l'observation de la SNCF.

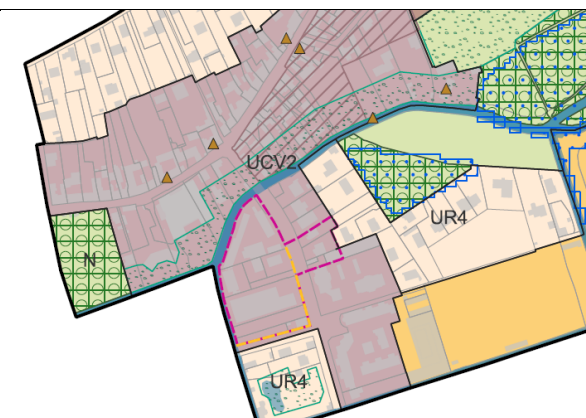
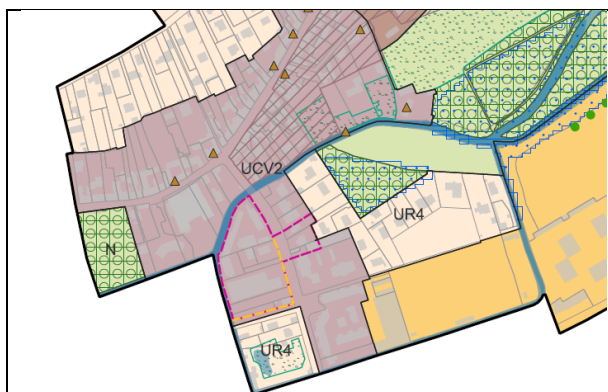


Représentation du rayon de 500 mètres depuis la gare. Demande IDFM.

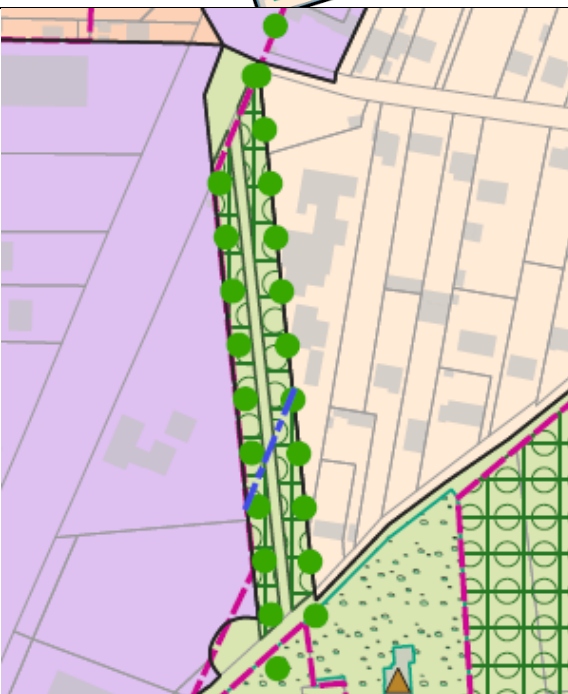


Suppression de l'emplacement réservé pour le cimetière suite à la rencontre avec la DDT.

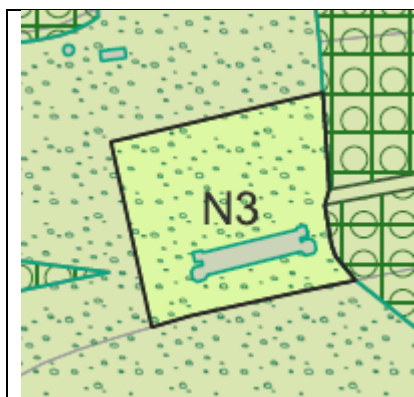
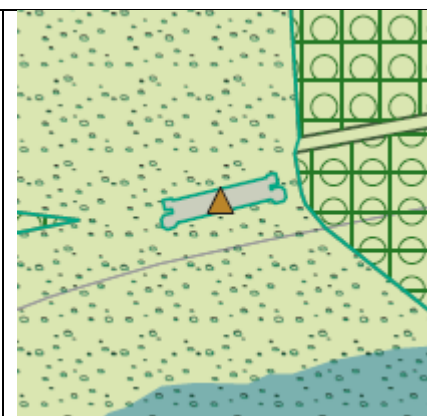
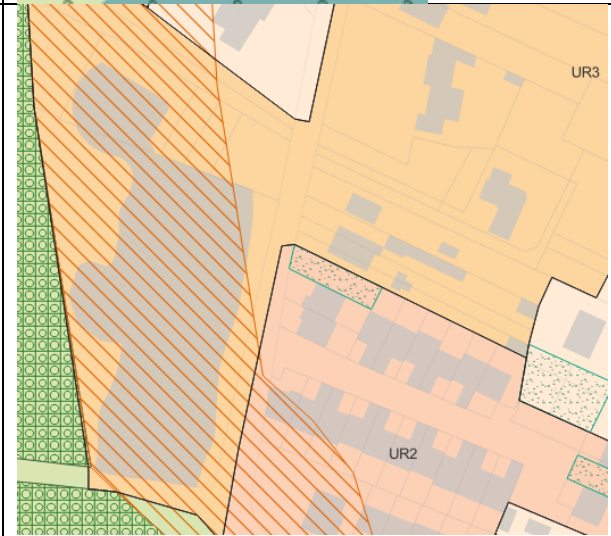
		Classement en zone agricole par cohérence avec l'occupation du sol, demande de la CDPENAF.
		Suppression de la superposition de l'ER et de l'EBC suite à la remarque de la CDPENAF et de l'Etat.



Renforcement de la prise en compte du SRCE suite aux remarques de la CDPENAF, du syndicat de l'Orge et du SAGE pour retranscrire les corridors à protéger et restaurer, notamment le long de l'orge.



Evolution de repérage en cohérence avec la réalité du terrain suite la demande de la CDPENAF.

		Suppression du STECAL N3 sur le château de Chanteloup suite à l'abandon du projet.
		Ajout d'un Espace Paysager Protégé sur le chemin du Bois des Fossés. La régularisation de l'Impasse Marguerite Yourcenar de la zone UR3 vers UR2 justifie la création de cet espace protégé afin de préserver de la pleine terre et limiter la vulnérabilité au risque de ruissellement.

Annexes

Document ajouté	Justification
Règlement de collecte des déchets	A la demande de l'agglomération CDEA
Mise à jour du plan des servitudes et de la liste des servitudes	A la demande de RTE
Mise à jour notice T1	A la demande de SNCF
Mise en annexe d'une note des bons gestes en cas de crue et d'évacuation, du PPRI, d'une plaquette d'information du CEPRI et d'une DIG.	A la demande du Syndicat de l'Orge
Mise en annexe de la servitude T7	A la demande de la DGAC
Cartographie des ENS	A la demande du département