COMMUNE D'ARPAJON

Département de l'Essonne (91)

VILLE
D'ARPAJON

Plan Local d'Urbanisme

1.3 Justifications

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal, en date du :

verdi
Sensible à vos ambitions

VERDI CONSEIL CŒUR DE FRANCE
99 RUE DE VAUGIRARD
75006 PARIS

Sommaire

I. LES OBJECTIFS DU PLU ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE 5

1.3 Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables 5

1.4 La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables 10

1.5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables 11

1.1 La délimitation des zones et les prescriptions inscrites au plan de zonage 11

Les zones urbaines (U) 11

Les zones à urbaniser (1AU) 11

La zone naturelle (N) 12

La ligne d'implantation 13

Le linéaire commercial 14

Les éléments à protéger 15

1.2 Les dispositions du règlement 20

La zone U 20

La zone à urbaniser 46

La zone naturelle 47

Les dispositions des articles hors gabarit et implantation des constructions 47

II. LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LES IMPACTS PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 48

2.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 48

2.1.2 La consommation d'espace de 2008 à 2012 48

2.1.2 La consommation d'espace de 2007 à 2017 49

2.1.2 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 50

2.2 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 54

2.3 La manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci 54

2.4 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan 59

III. LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DES DOCUMENTS CADRES 63

3.1 Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) 65

Les orientations du SDRIF 2030 65

Prescriptions pour les espaces urbanisés 67

Prescriptions pour les espaces urbanisables (non urbanisés à la date d'entrée en vigueur du SDRIF) 68

Prescriptions pour les espaces à préserver de l'urbanisation 68
Evaluation de la consommation d'espace induite par le PLU 69
3.2 Le schéma de cohérence territorial (SCOT) de Cœur d'Essonne Agglomération 72
Les orientations du SCOT 72
3.3 Le programme local de l'habitat de Coeur d'Essonne Agglomération (PLH) 78
Préscriptions 78
3.4 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands 80
Les éléments de cadrage 80
Perspectives par rapport à la situation locale 80
3.5 Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) 82
Les éléments de cadrage 82
Perspectives par rapport à la situation locale 82
3.6 Le plan de gestion des risques inondation (PGRI) SEINE-NORMANDIE. 84
3.7 Le plan de déplacements urbains de la région ile-de-france (PDUIF) 85
Les éléments de cadrage 85
Perspectives par rapport à la situation locale 86
3.8 Le plan local de déplacements de l'arpajonnais 89
3.9 Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région ILE-DE-FRANCE 90
Les éléments de cadrage 90
Perspectives par rapport à la situation locale 91
3.10 Le schéma régional du climat, de l'air et de l'energie (SRCAE) et le plan climat-énergie territorial de L'ARPAJONNAIS 95
Les éléments de cadrage 95
Perspectives par rapport à la situation locale 95
3.11 Le schéma régional des carrières 97
Les éléments de cadrage 97
Perspectives par rapport à la situation locale 98
3.12 Le schema regional de l'habitat et de l'hébergement 99
3.13 La création de logements sociaux 99

I. LES OBJECTIFS DU PLU ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE

1.3 Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables

Le code de l'urbanisme prévoit:

Article L101-1

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

Article L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le PADD a été rédigé en compatibilité et en cohérence avec les documents établis par les personnes publiques associées intervenant sur le territoire (voir sur ce point la partie III des présentes justifications).

Les axes du PADD sont les suivants :

1. ARPAJON, PÔLE DÉPARTEMENTAL DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION

1.1. Faciliter l'accès au territoire communal

1.2. Maintenir et développer l'activité économique et l'emploi

1.3. Favoriser le maintien des équipements d'envergure supra communale

1.4. Maintenir et développer les commerces

2. ARPAJON, UNE VILLE ACCUEILLANTE

2.1. Maîtriser la croissance démographique et maintenir la mixité sociale

2.2. Favoriser le développement économique et maintenir un équilibre population active – emplois

2.3. Maintenir et développer une offre d'espaces de loisirs pour les habitants et usagers d'Arpajon

2.4. Maitriser l'exposition des habitants et usagers aux risques et nuisances

3. ARPAJON, UNE VILLE DE CARACTÈRE

3.1. Préserver le caractère historique du centre ancien

3.2. Préserver le caractère paysager d'Arpajon

3.3. Protéger la biodiversité - réduire l'empreinte environnementale de la ville

4. ARPAJON, UN CENTRE VILLE AFFIRMÉ

4.1. Affirmer le centre-ville commerçant

4.2. Promouvoir une ville des courtes distances

Axe 1 : ARPAJON, PÔLE DÉPARTEMENTAL DE CŒUR D'ESSONNE AGGLOMÉRATION

Arpajon, ville centre de l'Arpajonnais, constitue à ce jour, un des pôles de centralité reconnu de Cœur d'Essonne Agglomération. Elle se distingue des communes voisines au regard de plusieurs critères :

- par la présence de nombreux équipements de services publics, privés ou associatifs, tels que la Caisse d'Allocations Familiales, le Pôle Emploi, le Centre des impôts et la Trésorerie, la Caisse Primaire d'Assurance Maladie, la Mission Locale des Trois Vallées, les associations d'aide à la personne etc. et de deux établissements de santé, l'Hôpital d'Arpajon et l'Hôpital privé de Paris Essonne – Les Charmilles, ainsi que de nombreux commerces de détail spécialisés,
- une densité démographique prépondérante eu égard à la configuration de la ville

Au 1er janvier 2016, la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, réduite des 3 communes de Boissy-sous-Saint-Yon, Saint-Yon et Lardy, a fusionné avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge pour créer « Cœur d'Essonne Agglomération ».

Ce territoire s'organise en multipolarité autour des communes d'Arpajon, Brétigny-sur-Orge et Sainte-Geneviève-des-Bois.

Maintenir l'attractivité d'Arpajon est important pour pérenniser sa fonction de pôle départemental de Cœur d'Essonne Agglomération via une offre complémentaire et conséquente en matière de services, commerces et équipements intercommunaux de proximité bénéficiant également aux communes voisines ; ce qui par réciprocité, via la fréquentation de leur population, lui permet ainsi d'exister et de se développer.

Cela impose d'assurer des voies de communication efficaces entre Arpajon et son environnement et à l'intérieur même d'Arpajon, avec :

- un accès facilité au centre-ville et aux emplois existants sur la commune, que ce soit avec un véhicule particulier, en transport en commun ou par les modes de déplacements doux,
- le développement des communications numériques,
- le maintien et le développement des commerces, des emplois et des équipements de rayonnement intercommunal.

A travers cet axe, le PADD vise à conforter le rôle de centralité que joue Arpajon. En participant à la multipolarité du territoire il vise à assurer l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, à réduire les besoins en déplacements et à promouvoir une offre de logements diversifiée.

Axe 2 : ARPAJON, UNE VILLE ACCUEILLANTE

Une dynamique de construction est lancée depuis 2004. Cela a commencé par les opérations de construction par renouvellement de l'espace urbanisé au Jeu de Paume et à Concorde (2004-2007) puis ensuite par les opérations du Pôle Gare et de l'avenue de Verdun (2012-2013).

Elle s'est traduite par la création d'un peu plus de 300 logements et en 2016 environ 1.700 logements sont programmés et/ou connus à l'horizon 2030, notamment via le nouveau quartier des Belles Vues.

Cela permet à Arpajon de participer à l'effort de construction par ailleurs prescrit à l'échelle de l'Ile-de-France.

Toutefois, la croissance démographique qui en résultera ne doit perturber ni l'équilibre entre nombre d'habitants et niveau d'équipement, ni l'équilibre entre nombre d'habitants et nombre d'emplois. Cet équilibre est

indispensable pour promouvoir l'animation en ville et pour favoriser l'emploi sur place et ainsi réduire les besoins en déplacements. Accueillante pour les habitants, la ville doit l'être également pour les entreprises.

Le caractère accueillant de la ville pour l'ensemble des habitants et pour les entreprises est aussi fonction de la qualité du cadre de vie : les espaces de loisirs participent à cette qualité et doivent être protégés.

Enfin, Arpajon est exposée aux nuisances sonores de la voie ferrée et de la RN20. Une bonne qualité de vie nécessite que les habitants et les usagers soient protégés de ces nuisances. La protection contre le risque d'inondation doit également être anticipée.

A travers cet axe, le PADD vise à assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat. Il met ainsi en place les moyens pour répondre aux besoins en logement, emplois, développement économique et équipements, cela en cohérence avec les impératifs de prévention des risques naturels prévisibles.

Axe 3 : ARPAJON, UNE VILLE DE CARACTÈRE

La ville d'Arpajon présente un caractère remarquable. Importante ville marchande du moyen-âge, elle est aujourd'hui encore une ville commerçante, et elle garde du Moyen-âge des éléments architecturaux spécifiques tels que la halle et l'église.

Le centre-ville est constitué pour la plus grande partie de constructions anciennes. Les fortifications devenues boulevards marquent la structure urbaine et les pilastres de la porte de Paris sont encore visibles aujourd'hui.

Ces éléments témoignent de l'importance de la ville au cours du temps et de sa fonction commerçante, qui lui donnent un caractère particulier.

Pourtant, ce tissu ancien peut être aujourd'hui mal adapté aux utilisations modernes. Il est nécessaire de prévenir la dégradation des constructions qui auraient perdu leur fonctionnalité en permettant le renouvellement urbain, dans le respect des caractéristiques architecturales du centre ancien. Il est nécessaire d'y voir apparaître des éléments contemporains.

La bonne lisibilité de l'espace commercial assure sa mise en valeur et favorise son attractivité et son dynamisme.

L'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine et le règlement local de publicité s'inscriront en complémentarité du PLU pour conjuguer ces objectifs de protection, de mise en valeur, de développement et de modernité.

Avec l'industrialisation au 19ème siècle et l'apparition du chemin de fer en 1855, la ville s'est étendue hors les murs et a développé une activité industrielle renforçant son caractère urbain. Les maisons en meulière participent aujourd'hui au caractère de la ville. De même, les secteurs résidentiels de type « pavillonnaire » entourent le centre-ville d'espaces plus ouverts, et assurent ainsi une offre diversifiée de logements.

Les logements collectifs construits plus récemment sont aujourd'hui partie intégrante du paysage urbain. Leur intégration à l'espace urbanisé doit être assurée par leur capacité à apporter une offre de logements et de tissu urbain diversifiée. Les espaces publics qui les irriguent doivent s'inscrire en continuité des espaces publics des grands axes de déplacements et des espaces de loisirs.

Pour répondre aux besoins en termes de création d'emplois et de logements, il est nécessaire de permettre la réalisation des opérations engagées, dont la plus importante est la ZAC des Belles Vues. La réalisation des constructions nouvelles doit s'inscrire en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Le caractère paysager de la ville doit être promu également sur les zones d'activités.

A travers cet axe, le PADD vise à assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de l'environnement, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Axe 4 : ARPAJON, UN CENTRE VILLE AFFIRMÉ

Le centre-ville doit conserver son dynamisme, son intensité et sa mixité d'usages (commerces diversifiés, services, équipements, habitat, loisirs).

Afin d'encourager les Arpajonnais à recourir aux commerces de la ville, les déplacements à l'intérieur d'Arpajon doivent être facilités.

Le stationnement doit être organisé pour permettre un accès rapide au centre-ville.

A travers cet axe, le PADD vise à limiter les besoins en déplacements et ainsi à participer à la lutte contre le changement climatique. Il vise à promouvoir un cadre de vie agréable et dynamique pour les habitants et usagers.

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

Établies dans le respect des axes définis au PADD, trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place dans le cadre de ce PLU :

- une OAP thématique intitulée « OAP de l'Orge », avec pour sous-titre « faire de l'Orge un élément du quotidien » : accompagnant la politique foncière du SIVOA, elle porte l'ambition de tendre vers un cœur de ville paysager, de rendre plus visible l'élément eau au sein de la Ville et de préserver et mettre en valeur les continuités écologiques constituées par l'Orge et ses environs.
- une OAP sur la zone 1AUb intitulée « Champtier de Cerpied » : elle porte sur des fonds de parcelles qui pourraient être urbanisées en deuxième rideau. L'OAP vise à assurer que l'aménagement d'ensemble prévoira les conditions de dessertes adéquates et que la future opération comprenne une bonne insertion paysagère.
- une OAP couvrant la ZAC des Belles Vues.

Elles permettent de traduire les orientations d'aménagements nécessaires à la mise en œuvre du PADD:

- En précisant les conditions d'aménagement et d'équipements pour les zones AU qui doivent accueillir les logements et locaux d'activités permettant le développement d'Arpajon inscrit au PADD et la diversification de l'offre de logements.
- En indiquant des mesures d'aménagement permettant de mettre en valeur et de préserver les continuités écologiques autour de la trame verte et bleue que constituent l'Orge et ses environs.

1.5 La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables

1.1 La délimitation des zones et les prescriptions inscrites au plan de zonage

Compte tenu des spécificités du territoire, quelques évolutions de zonage ont été opérées au regard du PLU antérieur. Le nouveau zonage a cherché prioritairement à se caler sur la réalité du terrain et les ambitions de la commune, tout en respectant les doctrines émanant des documents de portée supra-communale.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en trois types de zone. Les zones sont parfois découpées en secteurs pour prendre en compte des spécificités. On trouve ainsi :

- la zone urbaine, dites zone U, comprenant des secteurs à vocation multifonctionnelle, ainsi qu'un secteur à vocation spécifique d'activités économiques, et un secteur à vocation spécifique d'équipements,
- la zone à urbaniser, dite zone 1AU, divisée en trois secteurs et un sous-secteur,
- la zone naturelle, à protéger en raison de la qualité du milieu naturel et de la nécessité de préserver les ressources naturelles, dite zone N.

Les zones urbaines (U)

Le PLU conserve le secteur Ua de centre-ville ancien en en redéfinissant légèrement les contours. Le secteur à dominante d'habitat pavillonnaire est dénommé Ub (anciennement Ue) ; un secteur Ubp rassemble les pavillons dont le caractère architectural doit être préservé. Un secteur Uc regroupe les habitats collectifs. Les secteurs Ud et Uf constituent des secteurs de périphérie du centre-ville.

Le secteur Ue dédié aux équipements (écoles, cimetière, hôpital…) est créé pour plus de visibilité et une meilleure maîtrise de l'évolution des grands sites dédiés actuellement aux équipements.

Le secteur Ui est dédié aux zones d'activités économiques.

Le choix de classement :

Cette zone concerne des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser (1AU)

Les secteurs 1AUp (logement principalement), 1AUi et 1AUia (zone d'activités) correspondent à la ZAC des Belles Vues.

Le secteur 1AUb va être maintenu (anciennement 1AUe) pour permettre une éventuelle opération de logements regroupant des fonds de parcelles (impasse de la rivière / rue Marc Sangnier).

Le choix de classement :

Cette zone concerne des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation « maitrisée ».

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existent à la périphérie immédiate de la zone. Les constructions y sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

La zone naturelle (N)

Une zone N naturelle perdure le long des rivières et de la RN20 à l'Ouest de la commune.

Le maintien en zone N en bordure de la RN 20 ainsi que les espaces verts prévu dans les OAP Belles Vues permettront de garder un espace de respiration entre la ZAC et le bourg, afin de préserver le cadre de vie.

Le choix de classement :

La zone concerne :

- des terrains naturels situés en bordure de l'Orge, classés en N pour leur intérêt écologique, paysager et leur vocation d'espace de loisirs. Cette zone comporte le site identifié comme « zone humide stricte avec expertise ex-situ » parmi les enveloppe d'alerte établies par la DRIEE et accompagne le travail mené par les syndicats de rivière (SIBSO et SIVOA)
- des terrains situés le long de la RN20, classés en N pour leur caractère d'espace naturel. Ces espaces ne présentent pas d'intérêt particulier mais le maintien en zone N permet de maintenir une bande inconstructible le long de la RN20. La superficie de ces espaces est réduite de 0.6ha pour intégrer en zone U certains fonds de parcelle pouvant permettre une densification de l'espace urbanisé.

La ligne d'implantation

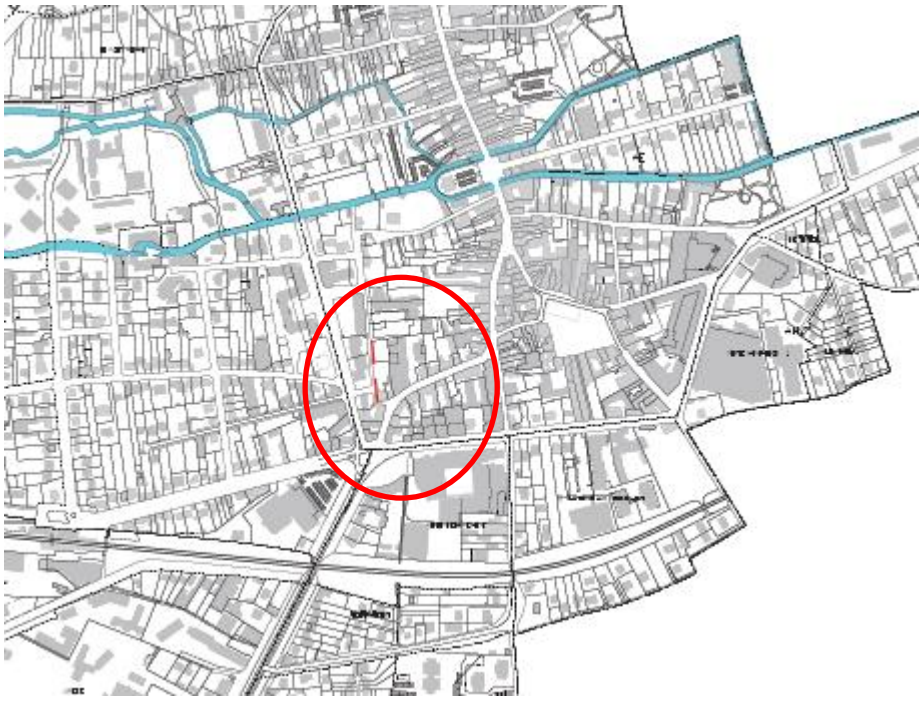
En complément des règles d'implantation écrites dans le règlement, le plan de zonage fait figurer une ligne d'implantation Ruelle du Jeu de Paume afin que l'implantation des futures constructions ne rende pas plus onéreux un élargissement ultérieur de la voie.

Les constructions doivent s'implanter sur ou en retrait de minimum 4 mètres de cette ligne.

En effet, la voie est très étroite à cet endroit.

Photo de la Ruelle du Jeu de Paume, source Google Street View :

Extrait du plan de zonage :



Le linéaire commercial

Afin de soutenir le commerce existant, les possibilités de créer de nouveaux commerces sont concentrées dans le centre-ville (secteur Ua et une partie du secteur Ud), dans la zone d'activités et dans la ZAC des Belles Vues. L'étude réalisée récemment par le bureau Bérénice montre que les enjeux pour le centre commerçant d'Arpajon sont d'attirer une offre commerçante à valeur ajoutée et pérenne. L'accueil de commerces d'appoint et de proximité sur la ZAC, qui se distingue spatialement du centre-ville commerçant d'Arpajon ne nuit pas à la réponse aux enjeux identifiés pour le centre-ville.

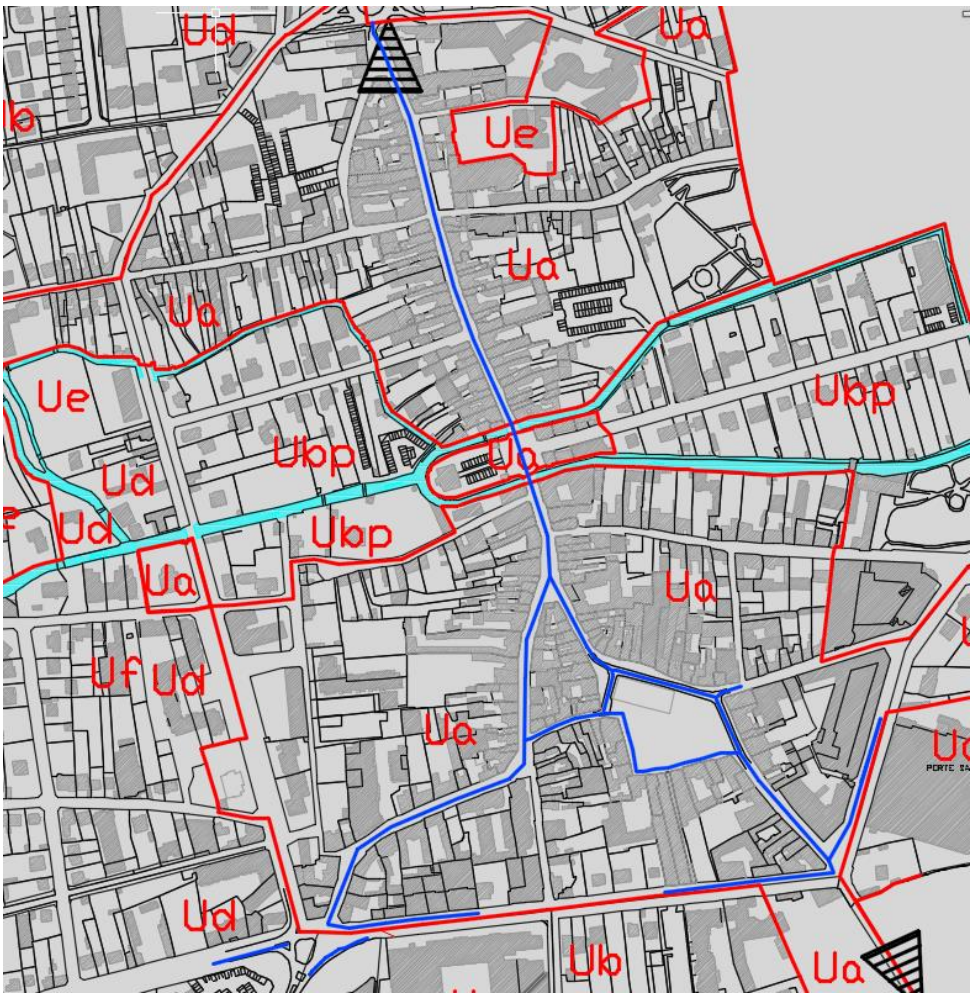
Sur le plan de zonage, un linéaire commercial au travers de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme est mis en place le long de certaines voies du centre-ville afin de préserver/conforter le commerce dans ce secteur : Grande rue, rue Guinchard, rue Raspail, autour de la Place du Marché, rue Victor Hugo, rue Gambetta, boulevard Abel Cornaton, boulevard Voltaire, avenue Aristide Briand.

Pour les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage :

- les constructions à usage de commerce sont autorisées,
- le changement de destination est interdit pour les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée,
- pour les bâtiments nouveaux, le rez-de-chaussée est à destination de commerce (sauf en Ue).

Cette disposition met en œuvre l'article R.151-37 du code de l'urbanisme qui prévoit que : « Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut (…) 1° Définir des règles permettant d'imposer une mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière ; (…) 3° Définir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ; (…) »

Extrait du plan de zonage :



Lorsqu'un linéaire commercial est indiqué sur le plan, il s'applique des deux côtés de la rue afin de renforcer la vocation commerciale de la rue.

Les éléments à protéger

Afin de préserver les caractéristiques paysagères et écologiques, le plan de zonage présente :

- des points de vue à préserver,
- des espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques,
- des alignements d'arbres à préserver.

Les éléments à protéger sont définie dans l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Les points de vue à préserver :

Afin de protéger les points de vue créés par le relief de la vallée de l'Orge et de la Rémarde, comme prévu au PADD, des points de vue à préserver sont inscrits au plan de zonage.

Ils sont localisés comme prévu au PADD (voir extrait ci-contre) :

- Avenue de la Division Leclerc, vers la vallée
- Porte de Paris, vers la vallée
- Avenue de la République, dos à la gare, face à la perspective des alignements d'arbres
- Au croisement Boulevard Cornaton et Boulevard Voltaire, face à la perspective vers la halle

Le règlement pose que : « L'implantation des constructions ne doit pas porter atteinte à la qualité du point de vue. »

Protéger les points de vue remarquables

Avenue de la Division Leclerc, vers la vallée

Porte de Paris, vers la vallée

Au croisement Boulevard Cornaton et Boulevard Voltaire, face à la perspective vers la halle

Avenue de la République, dos à la gare, face à la perspective des alignements d'arbres

Soource : Google Street View

Ces dispositions mettent en œuvre l'article L151-19 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage à protéger et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

<u>Les espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques :</u>

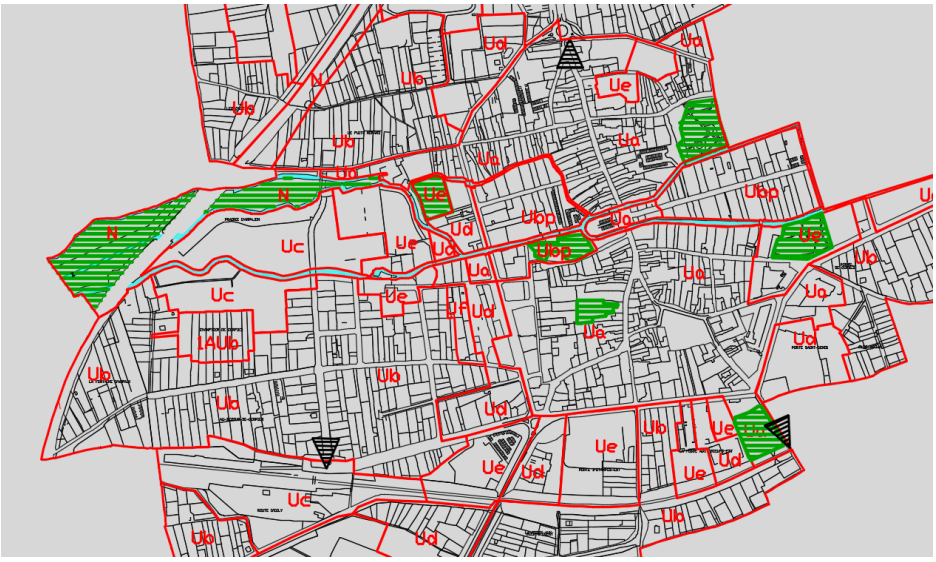
Afin de préserver le caractère paysager de la commune et les continuités écologiques de certains espaces de loisirs existants, des espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques sont inscrits au plan de zonage.

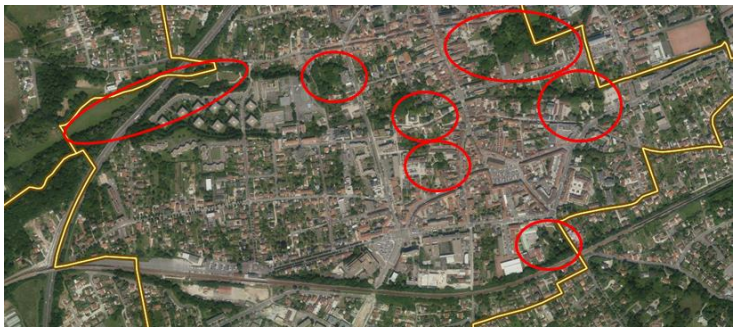
Cette disposition permet également le préserver les espaces de loisirs présents dans le centre-ville.

Ils sont localisés comme prévu au PADD (voir extrait ci-contre).

Le règlement pose que : « Les plantations existantes composant ces espaces végétalisés doivent être maintenues ou remplacées de préférence par des espèces équivalentes locales ou adaptées et non invasives. »

Préserver les éléments environnementaux constitutifs de la trame verte et bleue





Ces dispositions mettent en œuvre l'article L151-23 qui prévoit que le règlement peut délimiter les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien

ou la remise en état des continuités écologiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les alignements d'arbres à préserver

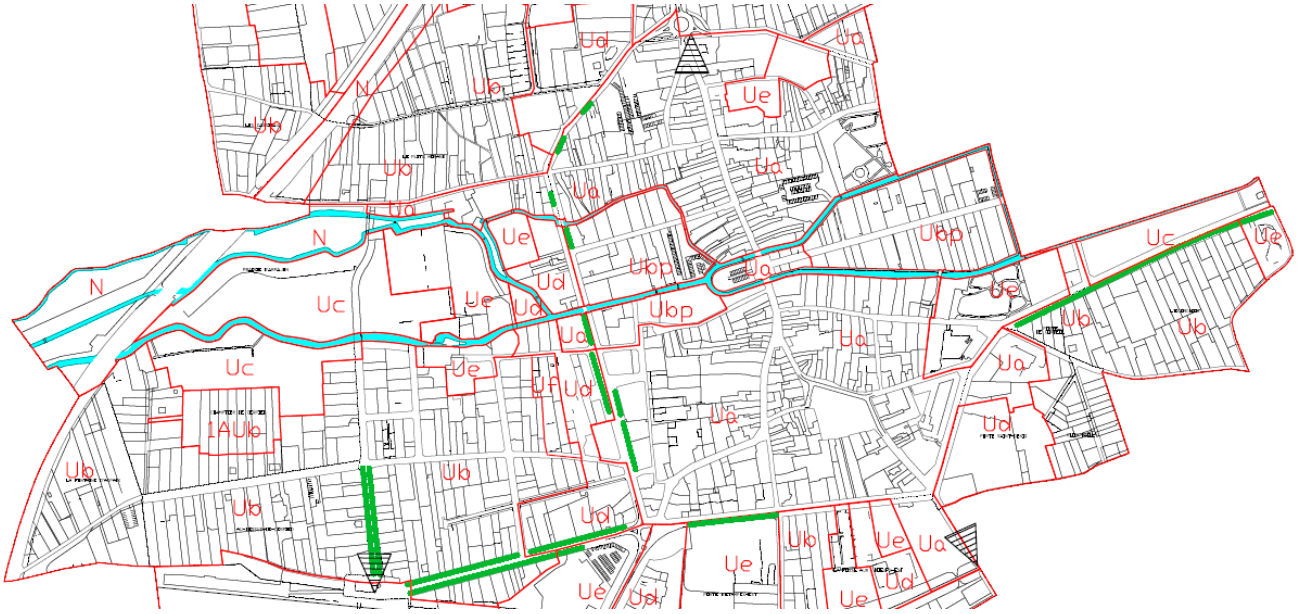
Pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD visant à protéger la biodiversité les alignements d'arbres sont protégés. Cette disposition participe à la préservation du caractère paysager de la commune.

Le règlement pose que : « Les alignements d'arbres sont à préserver et restituer dans leur continuité. Dans le cas d'un alignement tronqué de façon avérée (un seul côté ou tronçon manquant) les arbres manquants seront restitués dans la mesure du possible.

L'essence en place sera dans la mesure du possible conservée lors de l'éventuel remplacement de sujets. En cas d'impossibilité constatée, on s'orientera vers une essence présentant la même volumétrie. Les essences doivent être des espèces locales ou adaptées (voir en annexe du présent règlement).

Dans le cas d'une restitution ou d'un remplacement de l'ensemble des alignements, ceux-ci seront constitués par des individus d'une même variété arborée, plantés selon un pas régulier égal à une à deux fois la hauteur de l'alignement. Ils seront préférentiellement symétriques de part et d'autre de la voie. L'essence constitutive ainsi que sa gestion seront adaptées à la volumétrie de l'espace et aux vues reculées qui ne devront pas être bloquées par l'alignement. »

Les alignements d'arbres à préserver sont localisés comme suit :



Ces dispositions mettent en œuvre l'article L151-23 qui prévoit que le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

1.2 Les dispositions du règlement

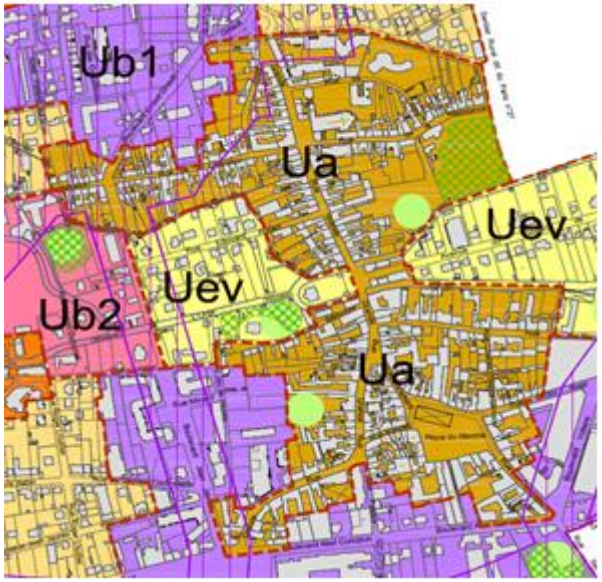
La zone U

Les extraits de plans et les tableaux ci-après permettent de justifier les évolutions apportées au PLU et d'expliquer les choix retenus pour la mise en œuvre du PADD.

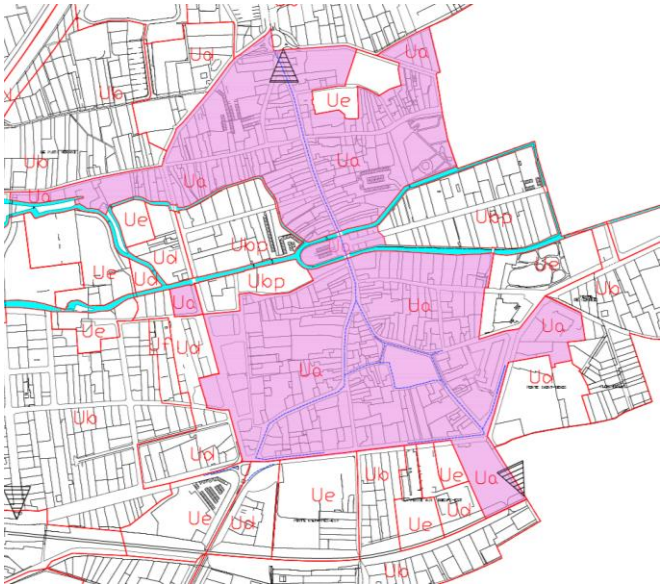
Zone UA

Afin d'assurer la protection des caractéristiques architecturales du centre ancien le secteur Ua est étendu à l'intérieur des boulevards périphériques au centre-ville et au-delà.

PLU antérieur



PLU



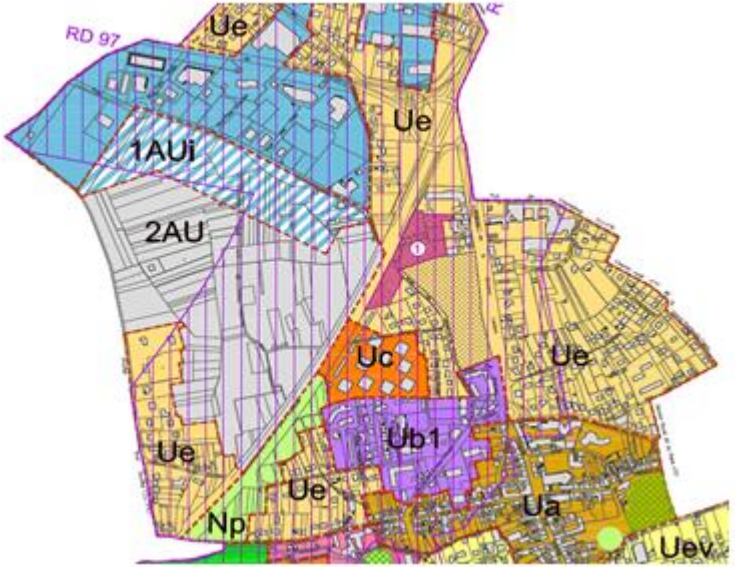
	AVANT	APRÈS	JUSTIFICATION
ARTICLE U2 : MIXITÉ SOCIALE	Les opérations de 6 logements et plus doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux	les opérations de **41 logements et plus** doivent intégrer au moins <u>25% de logements</u> financés avec un prêt aidé de l'Etat	La Ville d'Arpajon compte à ce jour environ 25% de logements sociaux. L'objectif de création de logements sociaux se limite donc à maintenir ce taux. Le centre-ville est ancien, il nécessite donc d'être rénové, la disposition précédente était trop restrictive et empêchait donc les rénovations.
ARTICLE U6 : IMPLANTATION VOIES	**A l'alignement** ou à la limite d'emprise de la voie privée	**A l'alignement** des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques	Il faut maintenir la continuité visuelle de la trame urbaine
	(Un bâtiment principalement implanté à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée est réputé respecter la règle de l'alignement si 70% de la largeur de la façade du bâtiment sur rue est implantée à l'alignement.		
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION LIMITES SEPARATIVES	Implantation de manière **contiguë aux limites séparatives joignant l'alignement sur 10 mètres de profondeur au maximum** depuis l'alignement. Au-delà de ce front bâti, la construction peut s'implanter en limite ou en retrait, En cas de retrait : au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres.	Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. <u>Dans une bande de 30 mètres :</u> - Soit sur **une ou plusieurs limites séparatives**, - Soit **en retrait** de toutes les limites séparatives (au moins égal à 4 mètres) <u>Au-delà de la bande de 30 mètres :</u> - En retrait de toutes les limites séparatives (au moins égal à 4 mètres)	Cette règle permet la préservation des caractéristiques architecturales du centre-ville et la densification nécessaire à sa rénovation. Il impose le maintien de cœur d'ilots ensoleillés.

ARTICLE U 8 : IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à - **8 mètres** en cas de baie - **4 mètres** si aucune des façades ne comporte de baies.	La distance est au moins égale à : - **8 mètres** en cas de baie ; - **4 mètres** si aucune des façades ne comporte de baies	Le règlement impose le maintien de cœur d'ilots ensoleillés.
ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL	Non règlementé	**Non règlementé**	Le règlement permet dans le centre-ville la densification nécessaire à sa rénovation.
ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE	Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue. **Hauteur relative** La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H = D). Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 m au plus par rapport à l'alignement de cette voie. **Hauteur absolue** La hauteur maximale des façades : **9 mètres** Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. **La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)** La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 6 mètres la hauteur maximale de façade sur voie. Le nombre de niveaux est limité à**: R+2+c,**	La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel. Elle est limitée à: - **9 mètres** dans le secteur UA - **R+2+c** dans le secteur UA **Annexes**, la hauteur ne peut excéder 3 mètres	La hauteur maximale autorisée est cohérente avec la hauteur des constructions existantes.

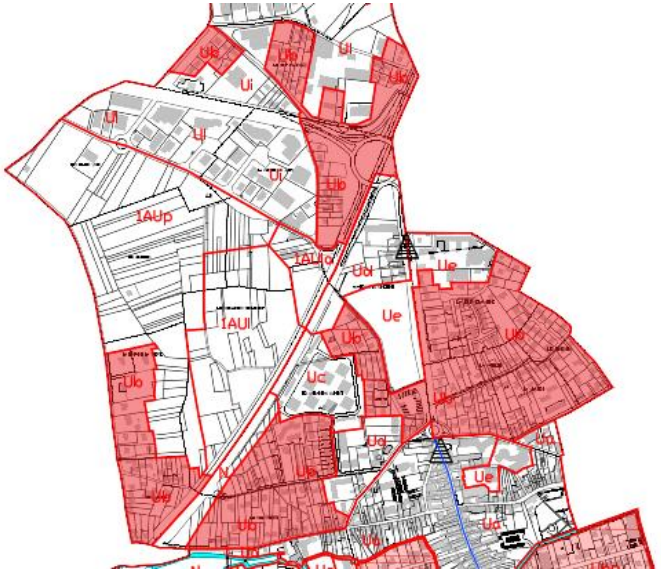
Les secteurs UB et UBp

Les secteurs Ub et Ubp couvrent les espaces d'habitat de type pavillonnaire afin de preserver leur caractéristiques paysagères et les espaces végétalisés qui participent aux continuités écologiques. Le secteur Ubp reprend la délimitation du PLU avant révision pour favoriser la préservation des caractéristiques architecturales des constructions concernées.

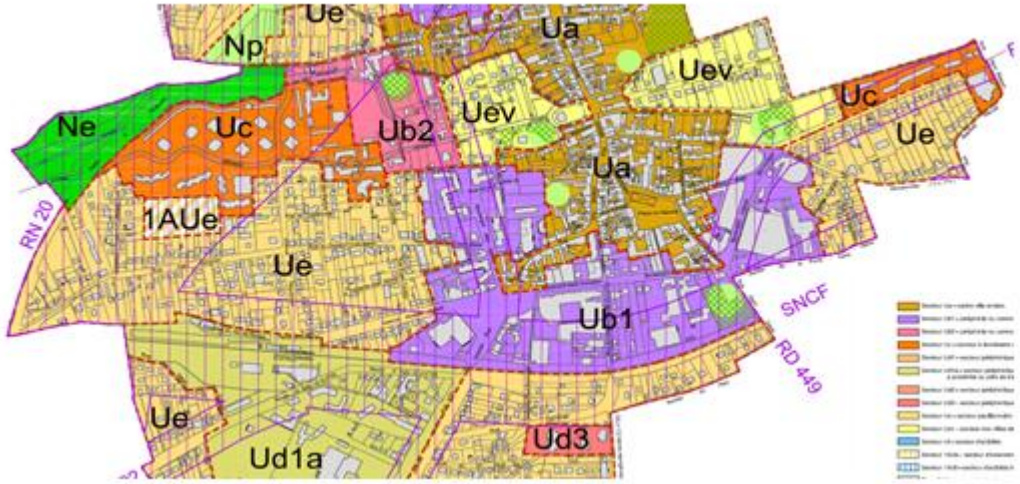
PLU antérieur



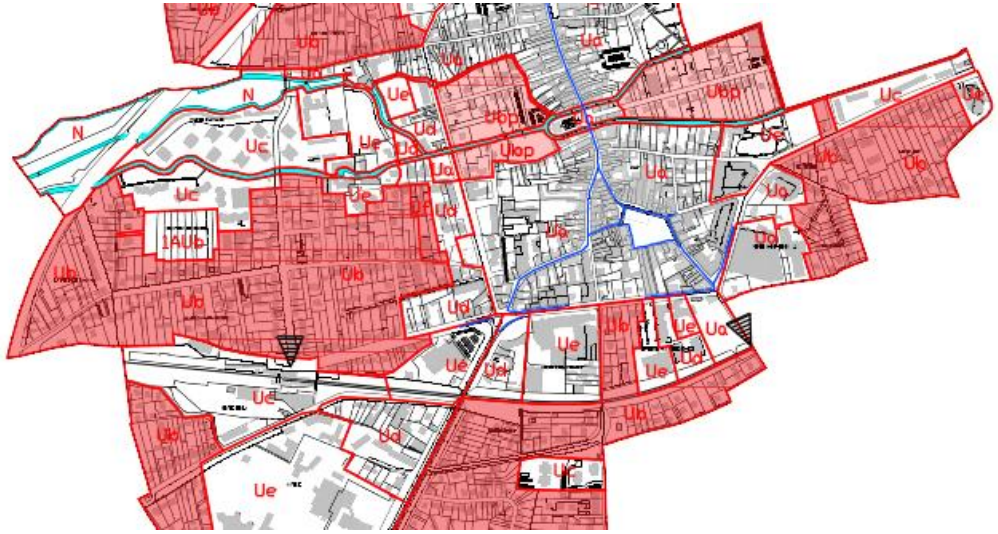
PLU



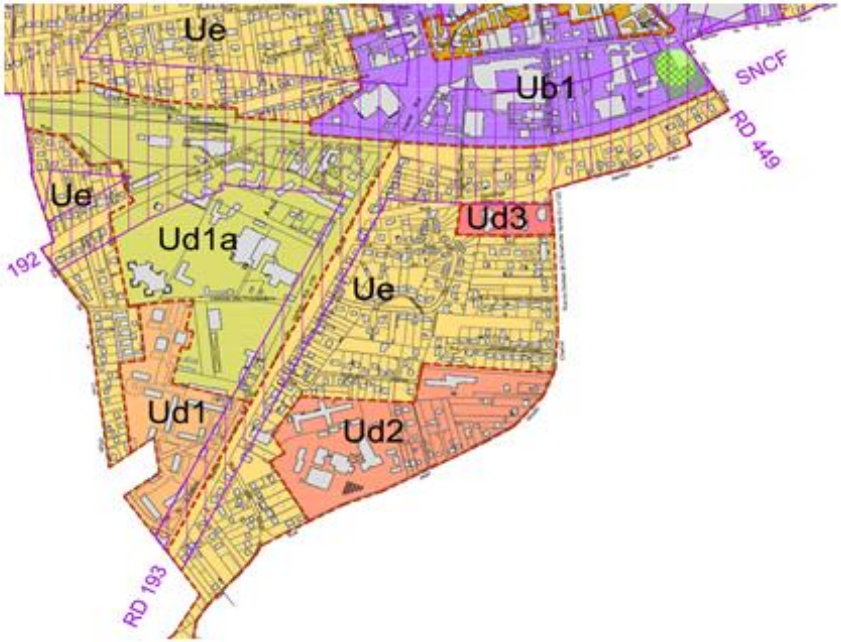
PLU antérieur



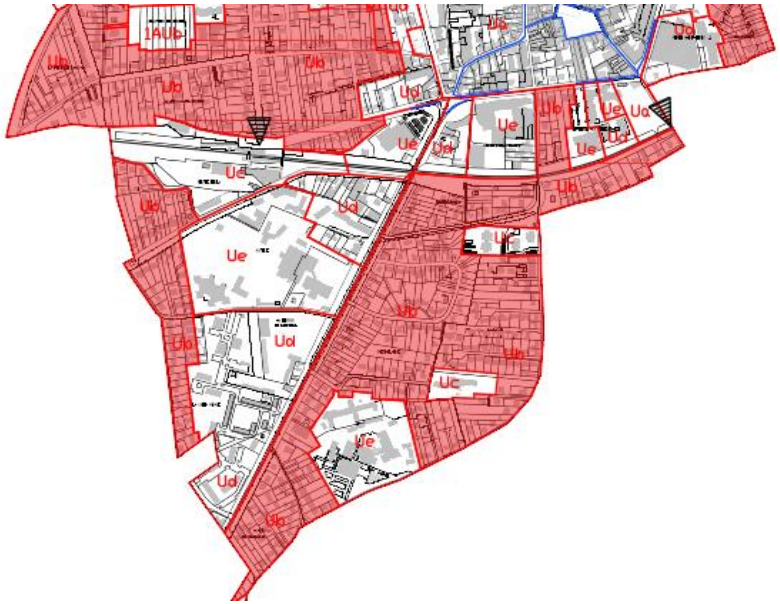
PLU



PLU antérieur



PLU



	PLU antérieur	PLU	JUSTIFICATION
ARTICLE U2 : MIXITÉ SOCIALE	Uev : - Les opérations de 6 logements et plus doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux. Ue : - Pas d'obligation	Pas d'obligation en Ub/Ubp (pavillonnaire)	La création de logements par comblement des interstices urbains, qui est la seule possible en secteurs Ub et Ubp, est difficilement conciliable avec la création de plusieurs logements dans une même opération. Or la gestion des logements par les bailleurs sociaux nécessite de telles opérations.
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION VOIES	Ue, Uev - 5 mètres de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée. - les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en prolongement de celles-ci, dans la limite de 20 % du linéaire bâti existant.	**Ub et Ubp** - en retrait de minimum 5 mètres des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques	Les règles d'implantation sont cohérentes avec l'implantation des constructions existant actuellement.
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION LIMITES SEPARATIVES	Ue et Uev: les constructions contiguës à l'une ou aux deux limites séparatives sont autorisées.	**Ub et Ubp** Les constructions s'implantent sur maximum une limite séparative et en retrait des autres limites séparatives. L'implantation sur la limite de fond de parcelle est interdite. - une ou plusieurs baies = au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de	

		l'acrotère de la façade, avec un minimum de 6 mètres. - pas de baie= au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade, avec un minimum de 4 mètres. *Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives.*	
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à - 8 mètres en cas de baie - 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.	**Ub** La distance au moins égale au double de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 8 mètres **Ubp** La distance est au moins égale à : - 8 mètres en cas de baie ; - 4 mètres si aucune des façades ne comporte de baies.	Afin de préserver les caractéristiques paysagères du secteur la distance minimale imposée entre les constructions sur une même unité foncière est augmentée.

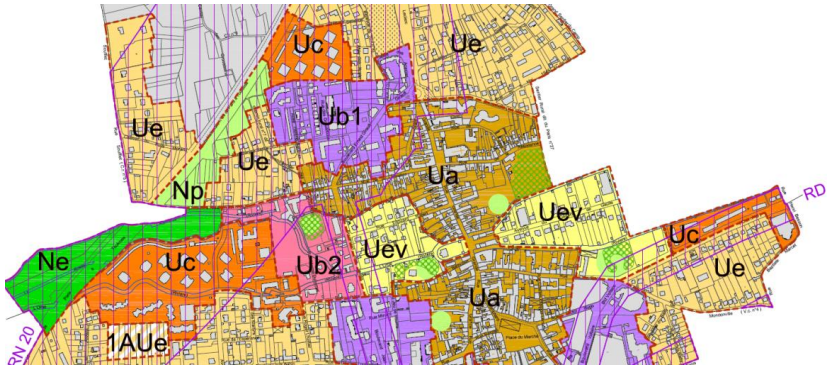
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Ue et Uev : 30 % de la superficie du terrain. Uev : au-delà d'une bande de constructibilité de 30 m le long des voies de desserte, l'emprise constructible est limitée à 10% de l'assiette de terrain.	**Ub et Ubp** L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.	L'objectif est de maintenir l'aspect pavillonnaire et donc les surfaces de jardin, tout en permettant une extension modérée des constructions existantes.
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE	Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue. Hauteur relative La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H = D). Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 m au plus par rapport à l'alignement de cette voie. Hauteur absolue La hauteur maximale des façades : - Ue : 7 mètres - Uev : 9 mètres Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan	La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel.Elle est limitée à: - 7 mètres dans le secteur Ub - 8 mètres dans le secteur Ubp - R+1+c dans le secteur Ub - R+2+c dans le secteur Ub Annexes, la hauteur ne peut excéder 3 mètres	La hauteur maximale autorisée est cohérente avec la hauteur des constructions existantes.

	horizontal correspondant à la hauteur plafond. La hauteur plafond (hauteur totale de la construction) La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 6 mètres la hauteur maximale de façade sur voie. Le nombre de niveaux est limité à: R+1+c pour UE et R+2+c pour Uev		

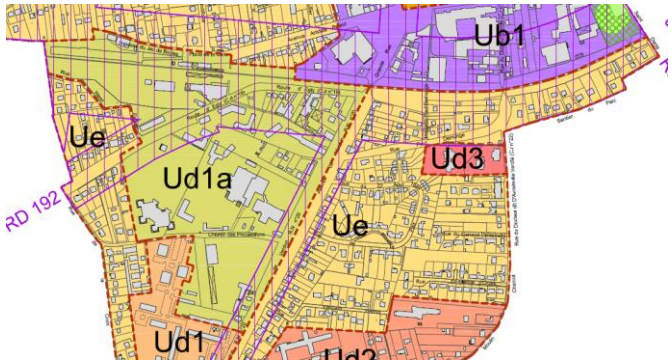
Le secteur UC

Ce secteur reprend celui existant au PLU avant révision et concerne les secteurs d'habitat collectif

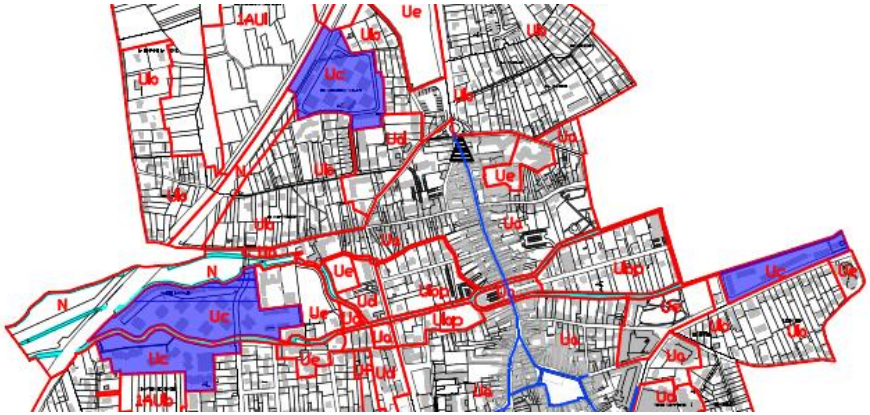
PLU antérieur



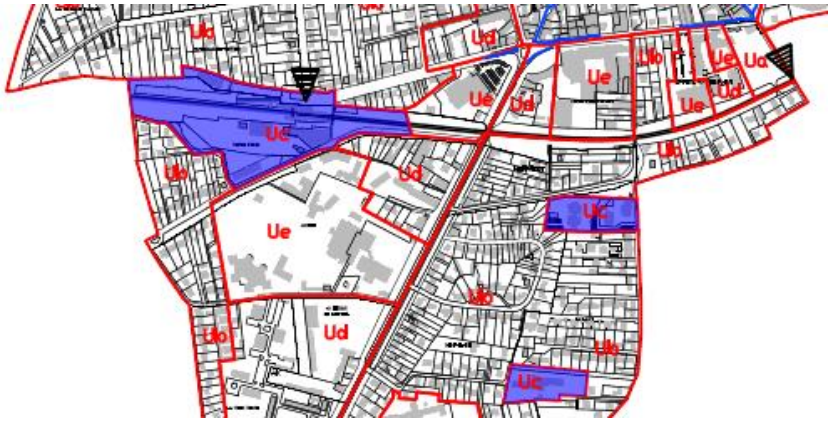
PLU antérieur



PLU



PLU



	PLU antérieur	PLU	JUSTIFICATION
ARTICLE U2 : MIXITÉ SOCIALE	Les opérations de 6 logements et plus doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux.	les opérations de 61 logements et plus doivent intégrer au moins 25% de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.	L'objectif est de maintenir le taux communal de logements sociaux à 25% et non de l'augmenter.
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION VOIES	**UC : 8 mètres** de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée. **Ud2 et Ud3:** - **5 mètres de l'alignement** ou de la limite d'emprise de la voie privée. - Les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en prolongement de celles-ci, dans la limite de 20 % du linéaire bâti existant.	**- 8 mètres** de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.	Le retrait imposé est cohérent avec l'implantation des constructions existantes.
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION LIMITES	- **UC: au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère** de la façade faisant face à la limite intéressée avec un **minimum de 8** mètres. - **Ud2 et Ud3**: les constructions **contiguës à l'une ou aux deux limites séparatives s**ont autorisées.	En retrait des limites séparatives pour les façades comportant une ou plusieurs baies. Distance : les constructions doivent être implantées à une distance, par rapport aux limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 8 mètres. Toutefois lorsque la façade ne comporte pas de baie et que la limite séparative ne constitue pas une limite avec la zone Ub, les constructions doivent être implantées à une distance, par rapport aux limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 8 mètres.	Le retrait imposé est cohérent avec l'implantation des constructions existantes

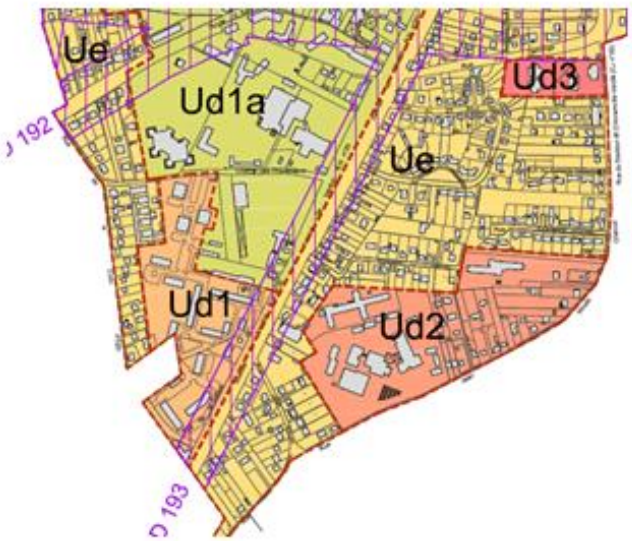
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	**UC, Ud2 et Ud3:** La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à - **8 mètres** en cas de baie - **4 mètres** si aucune des façades ne comporte de baies.	La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à - **8 mètres** en cas de baie - **4 mètres** si aucune des façades ne comporte de baies.	Le retrait imposé est cohérent avec l'implantation des constructions existantes
ART ICLE U 9 : EMPRISE AU SOL	- **UC, Ud2 et Ud3: 50 %** de la superficie du terrain.	**Non règlementé**	
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE	Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue. **Hauteur relative** La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H = D). Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 m au plus par rapport à l'alignement de cette voie. **Hauteur absolue** La hauteur maximale des façades : **Uc : 15 mètres** **Ud3 : 9 mètres** Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. **La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)** - La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 6 mètres la hauteur maximale de façade sur voie. Le	La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel Elle est limitée à: - **15 mètres** dans les secteurs UC - **R+4+c ou attique** dans les secteurs UC **Annexes**, la hauteur ne peut excéder 3 mètres	La hauteur maximale est cohérente avec celle des constructions existantes.

	nombre de niveaux est limité à: **R+4+c et R+2+c pour Ud3**		

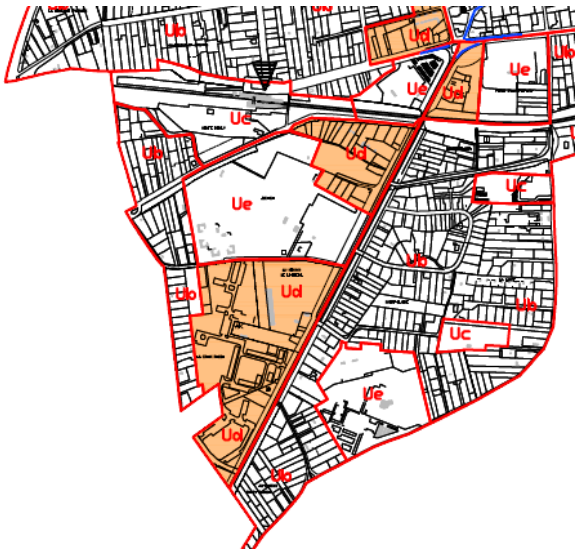
Les secteurs Ud et Uf

Ces secteurs constituent une transition entre le centre-ville et les espaces d'habitat pavillonnaire. Ils permettent l'accueil de nouvelles constructions sans induire de nuisances pour les espaces résidentiels qui les jouxtent.

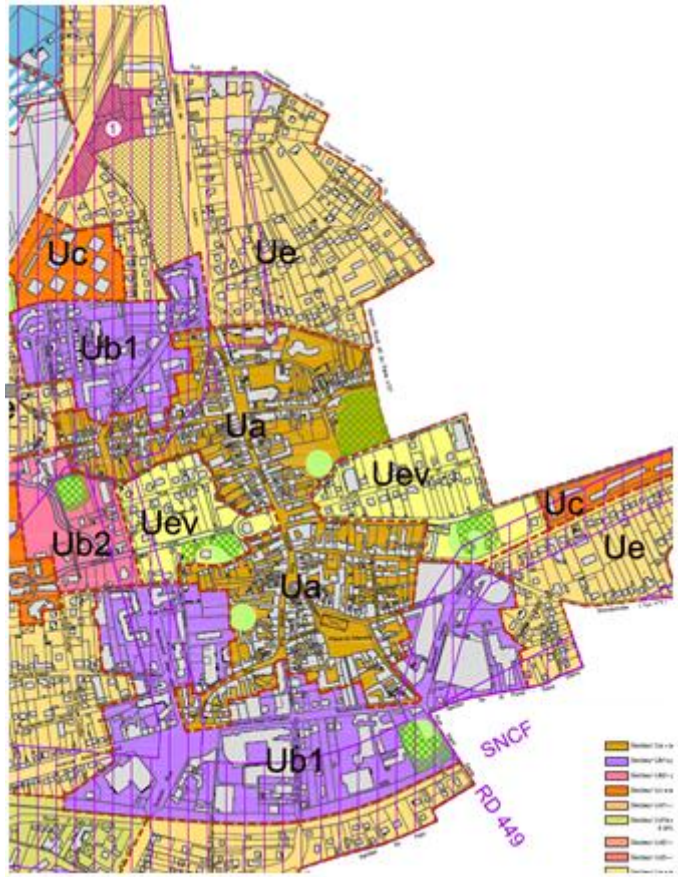
PLU antérieur



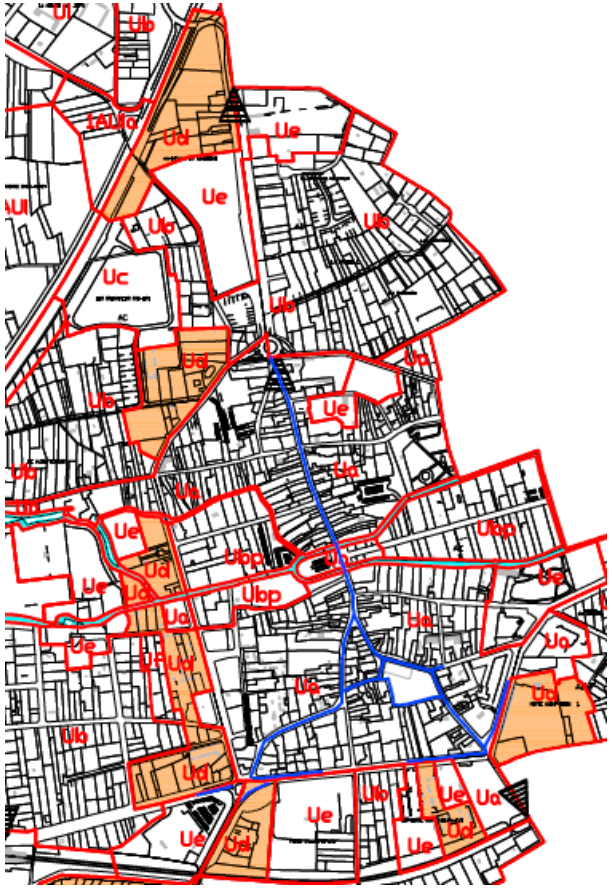
PLU



PLU antérieur



PLU



	PLU antérieur	PLU	JUSTIFICATION
ARTICLE U2 : **MIXITÉ SOCIALE**	Les opérations de 6 logements et plus doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux.	Les opérations de 61 logements et plus doivent intégrer au moins 25% de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.	L'objectif est de maintenir le taux global de logements sociaux à 25%.
ARTICLE U 6 : **IMPLANTATION VOIES**	**Ub1 et Ub2 :** **A l'alignement ou à la limite** d'emprise de la voie privée, **Ud1 et Ud2 :** - **5 mètres de l'alignement** ou de la limite d'emprise de la voie privée. - Les extensions de constructions existantes peuvent être réalisées en prolongement de celles-ci, dans la limite de 20 % du linéaire bâti existant. **Ud1a :** - à **l'alignement ou à la limite** d'emprise de la voie privée, - En **retrait de 2 mètres** au minimum.	**<u>Ud</u>** : -**Soit à l'alignement** des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, -**Soit en retrait** de minimum **4 mètres** des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Un mur de clôture édifié à l'alignement constitue la continuité visuelle de l'alignement. **<u>Uf</u>** : Retrait **minimal de 4 mètres**	Le retrait imposé vise faciliter l'implantation des constructions. Le secteur Uf reprend des règles proches du secteur Ub pour s'inscrire en continuité.
	(sauf secteur Ud PLU antérieur : Un bâtiment principalement implanté à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée est réputé respecter la règle de l'alignement si 70% de la façade sur rue est implantée à l'alignement.)		

ARTICLE U 7 : IMPLANTATION LIMITES	**Ub1 et Ub2:** Implantation de manière **contiguë aux limites séparatives joignant l'alignement sur 10 mètres de profondeur** au maximum depuis l'alignement. Au-delà de ce front bâti, la construction peut s'implanter en limite ou en retrait, En cas de retrait : au moins égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres. **Ud1, Ud1a, Ud2** : les constructions **contiguës à l'une ou aux deux limites séparatives s**ont autorisées.	**Ud** : Dans une bande de 30 mètres **- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives**, - Soit en **retrait** de toutes les limites séparatives, Au-delà de la bande de 30 mètres -En **retrait** de toutes les limites séparatives En cas de **retrait**: au moins égal à **6 mètres** Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives. **Uf** : Les constructions s'implantent : - Soit sur une limite séparative, - Soit sur plusieurs limites séparatives, - Soit en retrait de toutes les limites séparatives. En cas de retrait, la distance minimale est de **4 mètres**	Le secteur Ud s'inscrit en continuité du secteur Ua. Le secteur Uf s'inscrit en continuité du secteur Ub.

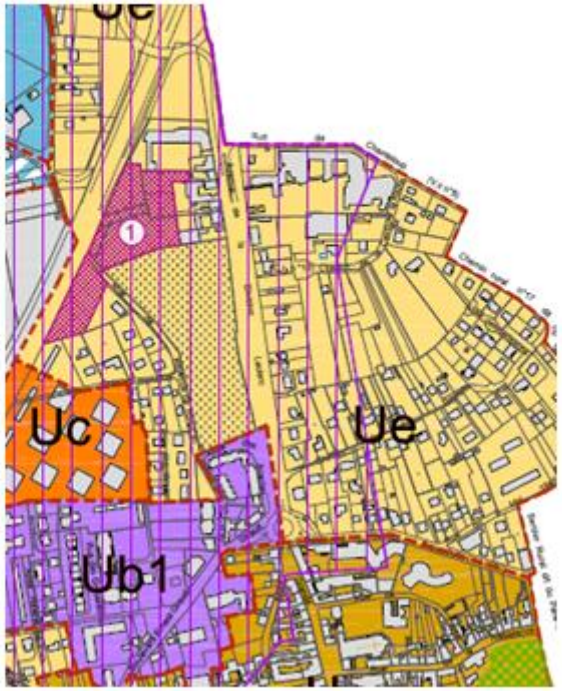
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments soit au moins égale à - **8 mètres** en cas de baie - **4 mètres** si aucune des façades ne comporte de baies.	La distance horizontale comptée entre tous points des bâtiments est au moins égale à - **8 mètres** en cas de baie - **4 mètres** si aucune des façades ne comporte de baies	Le retrait imposé est cohérent avec l'implantation des constructions existantes.
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL	**Ub1:** non règlementé **Ub2:** 50 % de la superficie du terrain. **Ud1 et Ud2 :** 50 % de la superficie du terrain**.** **Ud1a**: 60 % de la superficie du terrain.	**Non règlementé**	Le règlement vise à faciliter l'implantation de constructions.
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Les constructions doivent satisfaire simultanément aux conditions de hauteur relative et de hauteur absolue. **Hauteur relative** La hauteur d'une construction par rapport au niveau d'une voie ne doit pas être supérieure à la distance comptée horizontalement qui la sépare de l'alignement opposé (H = D). Les immeubles situés à l'angle de deux voies d'inégale largeur peuvent bénéficier de la hauteur calculée par rapport à la voie la plus large sur une profondeur de 15 m au plus par rapport à l'alignement de cette voie. **Hauteur absolue** La hauteur maximale des façades :	La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel Elle est limitée à: **En Zone UD:** - **12 mètres** - **R+3+c ou attique** Un dépassement ponctuel de la hauteur de 3m maximum, sur 25% du linéaire est autorisé sous réserve d'une bonne insertion paysagère. Dans ce cas ce dépassement sera effectué d'un seul tenant et avec un retrait de minimum 3 mètres par rapport à la	Les hauteurs maximales autorisées sont cohérentes avec les constructions existantes sur ou à proximité de ces secteurs.

	- Ub1 : 12 mètres - Ud1 et Ud2 : 9 mètres **- Ub2 : 9 mètres - Ud1a : 12 mètres** Le gabarit de couronnement de la construction est défini par un plan incliné à 45° dont les points d'attache se situent au sommet du plan vertical de la hauteur maximale de la façade sur voie et un plan horizontal correspondant à la hauteur plafond. **La hauteur plafond (hauteur totale de la construction)** La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de 6 mètres la hauteur maximale de façade sur voie. Le nombre de niveaux est limité à: Ub1 : R+3+c pour Ub1 et Ud1a et R+2+c pour Ub2, Ud1 et Ud2	façade du bâtiment. **En Zone UF:** - **9 mètres** - **R+2+c**	

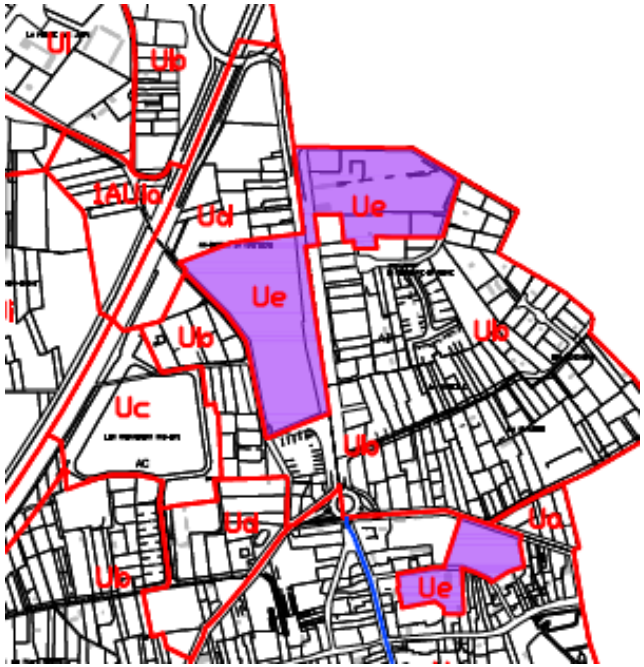
Le secteur Ue

Le secteur Ue est créé pour assurer une maîtrise de l'évolution des grandes emprises d'équipements à proximité du centre-ville.

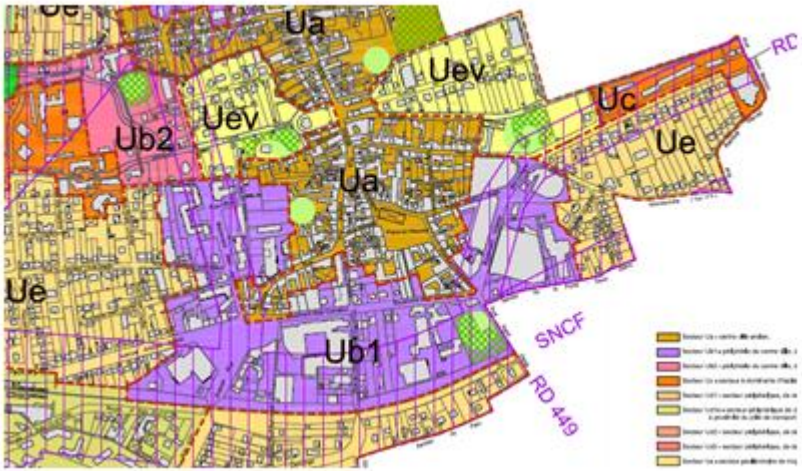
PLU antérieur



PLU

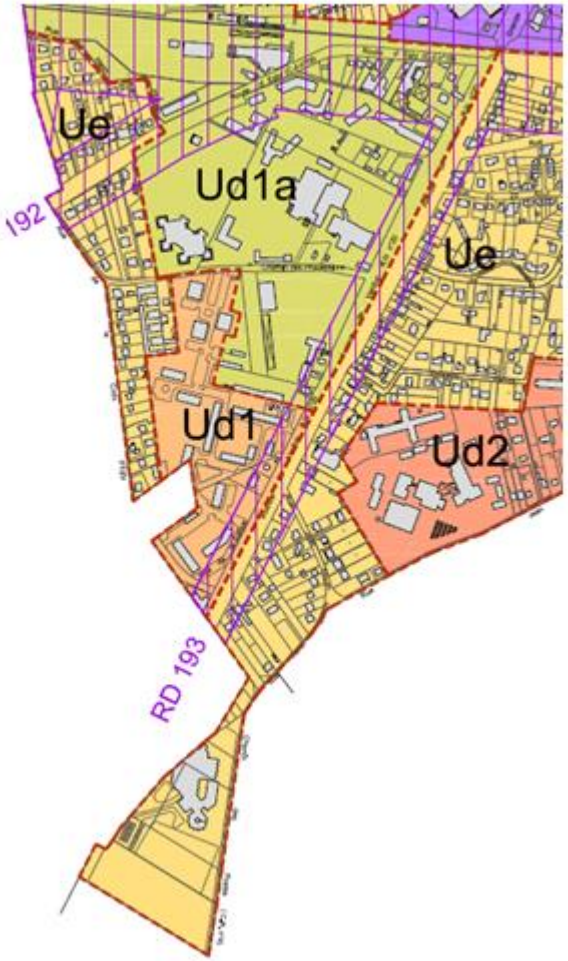


PLU antérieur

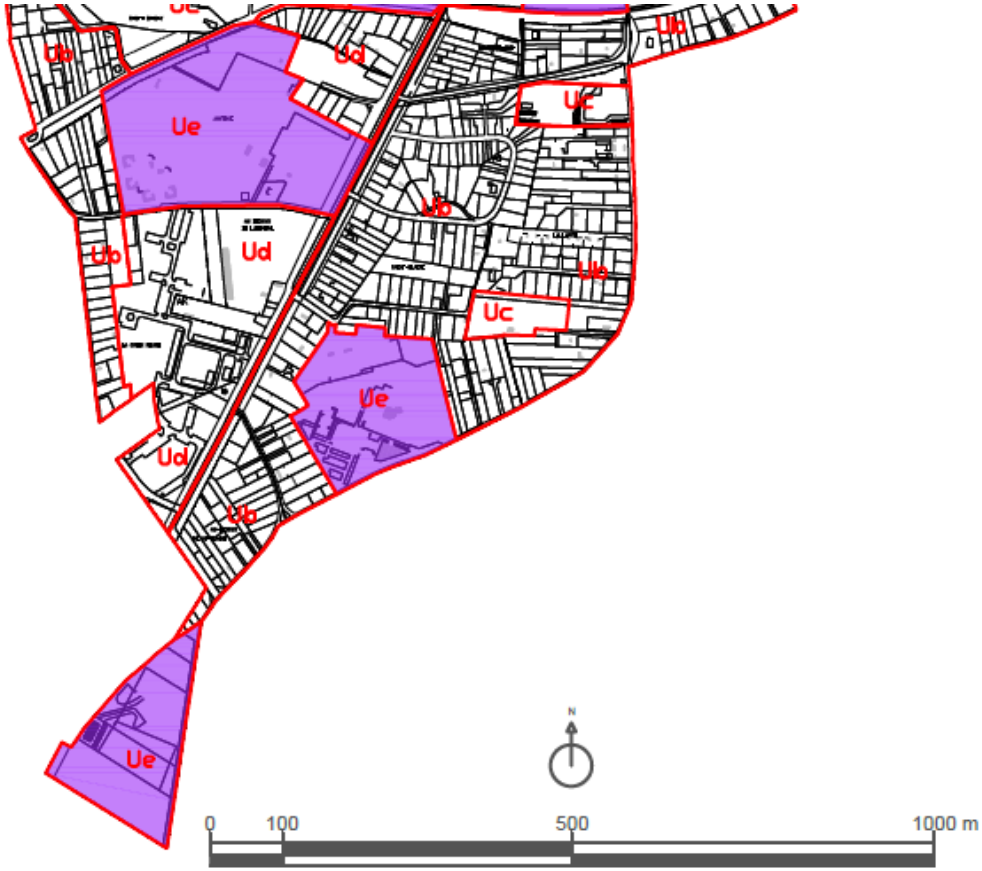


PLU

PLU antérieur



PLU

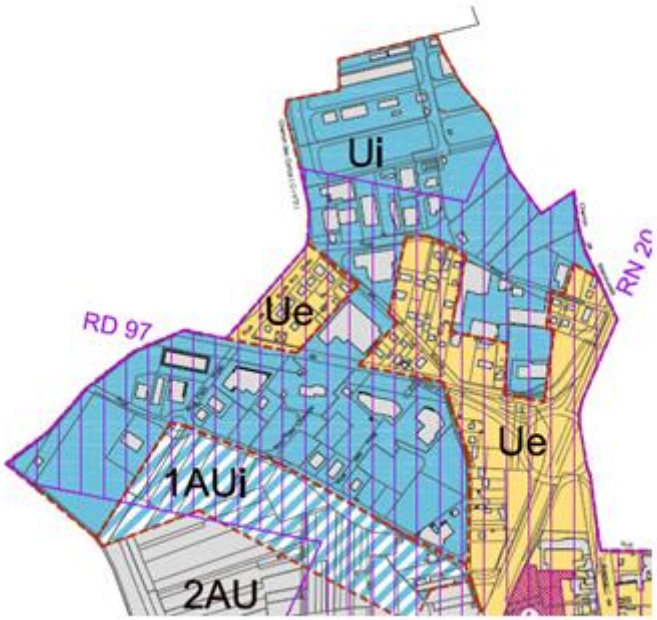


	PLU	JUSTIFICATIONS
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION VOIES	-**Soit à l'alignement** des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, -**Soit avec retrait** minimum de **5 mètres** par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques.	Le secteur Ue est créé pour assurer une maîtrise de l'évolution des grandes emprises d'équipements à proximité du centre-ville, il n'existait pas au PLU avant révision. Afin de faciliter les constructions nécessaires aux équipements, les règles du secteur Ue sont souples que dans les autres secteurs de la zone U. Elles imposent toutefois un retrait par rapport aux secteurs Ua et Ub où les constructions sont plus basses afin de prévenir les nuisances pour les résidents.
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION LIMITES	**- Soit sur une ou plusieurs limites** séparatives, soit **en retrait** de toutes lies limites séparatives(en cas de **retrait :** au moins égal à **4 mètres**) **- En limite avec les secteurs UA et UB** : retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ou à la hauteur de l'acrotère de la façade faisant face à la limite intéressée, avec un minimum de 4 mètres. *Les façades comportant une ou plusieurs baies s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives.*	
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	Il n'est pas fixé de règle	
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL	Non règlementé	
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur de façade maximale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. En cas de terrain en pente, le nombre de niveaux par rapport au terrain fini ne pourra pas être supérieur à ce qu'il aurait été par rapport au terrain naturel Elle est limitée à: - **15 mètres** dans les secteurs UE - **R+4+c ou attique** dans les secteurs UE **Annexes,** la hauteur ne peut excéder 3 mètres	

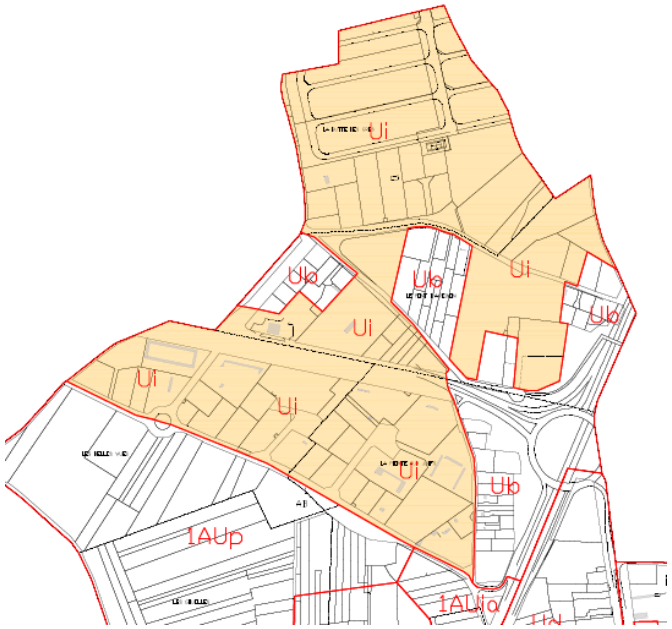
Le secteur UI

Ce secteur a pour objectif de faciliter le développement économique.

PLU antérieur



PLU



	PLU antérieur	PLU	
ARTICLE U 6 : IMPLANTATION VOIES	- **Si aucune marge de reculement au plan**: les constructions, dépôts et aires de stockage doivent être réalisées à **10 mètres** au moins de l'alignement ou des limites d'emprises pour les voies privées. - sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement, **les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant** pourront être implantés **jusqu'à 5 mètres**	- Les constructions, dépôts et aires de stockage : **10 mètres** au moins - sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 20% de la surface frappée de reculement, **les locaux à usage de bureaux, logements de gardien, services sociaux, poste de transformation, distribution de carburant** pourront être implantés **jusqu'à 5 mètres**	Tout en étant souples pour faciliter le développement économique, les règles établies en secteur Ui sont cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes.
ARTICLE U 7 : IMPLANTATION LIMITES	- **Retrait** : au moins égale à **5 mètres.**	**- En Retrait** : au moins égale à **5 mètres**.	
ARTICLE U 8 : IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	Entre deux bâtiments, la distance ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux avec - un minimum de **5 mètres** - **8 mètres** s'il existe des baies assurant l'éclairage de locaux d'habitation ou de bureaux.	Entre deux bâtiments, la distance ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur, mesurée au faîtage ou à l'acrotère, du bâtiment le plus élevé d'entre eux avec : - un minimum de **5 mètres** - **8 mètres** s'il existe des baies.	
ARTICLE U 9 : EMPRISE AU SOL	Non règlementé	**Non règlementé**	
ARTICLE U 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	La hauteur de tout bâtiment ne peut excéder **8 mètres** en tout point de la construction dans **l'emprise des couloirs de lignes EDF.** La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel ne peut dépasser **12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.**	La hauteur de façade d'une construction mesurée au niveau du sol naturel ne peut pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.	

La zone à urbaniser

Afin de permettre le développement de la commune d'Arpajon et la création de logements le PLU compte 3 secteurs de zones 1AU et un sous-secteur.

Les secteurs 1AUi, 1AUp et le sous-secteur 1AUia :

Les dispositions applicables à ces secteurs sont reprises du PLU issu de la mise en compatibilité avec la DUP pour la réalisation de la ZAC des Belles Vues.

Par rapport au PLU avant mise en compatibilité, les principales nouveautés de règlement et leurs justifications concernent ainsi :

- L'article 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique : le règlement en zone AU offre une certaine souplesse qui n'existe pas sur les autres zones (alignement ou retrait sans distance imposée). Cette disposition est justifiée par la volonté de laisser une liberté d'expression architecturale, qui sera néanmoins encadrée par le projet de ZAC (fiches de lots). Par rapport aux axes routiers majeurs (RD97 et RN20), les conditions de retrait sont modifiées et encadrées par les études d'entrée de ville.
- L'article 10 – Hauteur maximales des constructions : Si l'on se réfère à la zone 1AU existante, les limites de hauteur sont augmentées dans la nouvelle zone AU. Cette disposition se justifie à plusieurs titres : permettre une certaine densité souhaitée par les documents cadres et l'optimisation du foncier, laisser suffisamment de marge pour s'adapter aux nouvelles fonctions attendues (rez-de-chaussée commercial plus haut, hauteur sous plafond de bureaux plus important que pour du logement) et aux techniques constructives (structures bois plus importantes), marquer du point de vue urbain les entrées majeures et les polarités du quartier, comme le sous- secteur 1AUia.
- Les articles 9 et 13 - L'emprise au sol et les espaces libres : ces dispositions traduisent en partie la forme urbaine attendue. S'agissant d'un nouveau quartier urbain qui s'inscrit dans une démarche de compacité et de densité, l'emprise au sol maximale est fixée à 70% en 1AUi et 75% en 1AUp. Les espaces de pleine terre imposés permettent d'assurer la qualité du cadre de vie et la gestion des eaux pluviales, en complémentarité du traitement des espaces publics (parc, voies plantées, noues, etc.). L'ajout de la définition de la pleine terre, introduisant un principe de compensation/prise en compte des toitures végétalisées, offre des alternatives de réponses architecturales et paysagères.
- L'article 12 – Stationnement : les règles de stationnement de la zone AU sont moins contraignantes que sur les autres zones de la commune à plusieurs titres : elles tiennent compte d'une part de l'évolution de l'offre en transports en commun et des pratiques alternatives proposées et facilitées par le projet de ZAC (liaisons douces, covoiturage, etc.). Elles visent d'autre part à encourager la densité résidentielle et la réalisation d'opérations de logements intermédiaires ou collectifs en évitant que le dimensionnement du stationnement privé soit un frein à l'équilibre financier d'une opération.
- L'article 3 – Desserte par les réseaux : la nouvelle règle instaurée concernant les eaux pluviales et le débit de fuite est justifiée par l'application du SAGE. D'autre part, elle introduit l'obligation de traiter, préalablement au rejet dans le réseau, les eaux des surfaces de stationnement de plus de 10 places de véhicules légers, ou 5 places de stationnement de poids lourds, ce qui a pour objectif de limiter la dégradation de la qualité des eaux.

Le secteur 1AUb

Le périmètre de ce secteur est repris et ajusté par rapport au PLU en vigueur antérieurement. Il vise à permettre la création de logements à proximité de la gare pour répondre au besoin en logements.

Les dispositions qui y sont applicables sont reprises du secteur Ub afin de garantir une bonne insertion des constructions nouvelles.

La zone naturelle

Une zone N naturelle perdure le long des rivières et de la RN20 à l'Ouest de la commune.

Le choix de classement :

La zone concerne :

- des terrains naturels situés en bordure de l'Orge, classés en N pour leur intérêt écologique, paysager et leur vocation d'espace de loisirs,
- des terrains situés le long de la RN20, classés en N pour leur caractère d'espace naturel. Ces espaces ne présentent pas d'intérêt particulier mais le maintien en zone N permet de maintenir une bande inconstructible le long de la RN20. La superficie de ces espaces est réduite de 0.6ha pour intégrer en zone U certains fonds de parcelle pouvant permettre une densification de l'espace urbanisé.

Les dispositions des articles hors gabarit et implantation des constructions

Dans l'ensemble des zones :

- les dispositions des articles 3, 4, 15 et 16 ont pour objectif une bonne gestion des ressources et la sécurité des espaces urbanisés,
- les articles 5 et 14 ne peuvent plus être réglementés à Arpajon,
- les dispositions des articles 11 ont pour objectif de préserver la qualité paysagère des espaces bâtis et à bâtir,
- les dispositions des articles 12 ont pour objectif d'assurer que les besoins en stationnement n'induiront pas de gêne sur la voirie, cela en compatibilité avec le PDUIF
- les articles 13 ont pour objectif la végétalisation et la plantation des espaces, le maintien de superficies perméables, afin de faciliter la gestion des eaux pluviales, de valoriser l'environnement paysager et de préserver les continuités écologiques.

II. LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET LES IMPACTS PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

2.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

2.1.2 La consommation d'espace de 2008 à 2012

➢ **Evolution des modes d'occupation des sols entre 2008 et 2012**

La figure ci-après présente l'évolution des modes de consommation des sols sur la commune d'Arpajon entre 2008 et 2012.

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	0,79	0,00	0,00	0,79	0,00
2 Milieux semi-naturels	2,36	-0,04	0,00	2,32	-0,04
3 Espaces agricoles	18,88	0,00	1,06	19,94	1,06
4 Eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	**22,03**	**0,00**	**1,02**	**23,05**	**1,02**
5 Espaces ouverts artificialisés	26,49	-2,43	0,00	24,06	-2,43
Espaces ouverts artificialisés	**26,49**	**-2,43**	**0,00**	**24,06**	**-2,43**
6 Habitat individuel	80,28	-0,24	0,19	80,23	-0,05
7 Habitat collectif	40,74	0,00	0,47	41,20	0,47
8 Activités	25,97	0,00	0,55	26,52	0,55
9 Equipements	18,12	0,00	0,66	18,77	0,66
10 Transports	25,27	-0,34	0,00	24,94	-0,34
11 Carrières, décharges et chantiers	0,00	0,00	0,13	0,13	0,13
Espaces construits artificialisés	**190,38**	**0,00**	**1,41**	**191,79**	**1,41**
Total	**238,90**	**-2,43**	**2,43**	**238,90**	**0**

2008-2012 : principales mutations

La commune est très artificialisée : les espaces construits représentent en effet 80 % du territoire communal, tandis que les espaces ouverts artificialisés et les espaces agricoles représentent chacun environ 10 % de la surface du territoire. Les milieux naturels et semi-naturels ne représentent que 3,15 ha, soit 1,3 % du territoire.

Il y a eu assez peu d'évolution des modes d'occupation des sols entre 2008 et 2012. On note :

- une augmentation de 1,06 ha des espaces agricoles ;
- une diminution des espaces ouverts artificialisés de 2,43 ha ;
- une augmentation des espaces construits artificialisés de 1,41 ha.

2.1.2 La consommation d'espace de 2007 à 2017

2017 2007

Environ 1200m² consommés

Environ 3000m² consommés

Environ 1700m² consommés

n°	Secteur	Surface consommée entre 2007 et 2017
1	Rue Henri Fichant	1200
2	Rue Jean Moulin	3000
3	Rue René Cassin	1700
	TOTAL	5900

La superficie conommée entre 2007 et 2017 concerne des interstices urbains et a eu une vocation résidentielle

2.1.2 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Les interstices urbains représentent donc une superficie d'environ 3,08 ha, qui peut accueillir plus de 100 logements.
Des secteurs à urbaniser (1AUp, 1AUi, 1AUia) sont présents au Nord du territoire communal, au Sud de la ZAC des Belles Vues. Pour la majeure partie, ces secteurs étaient déjà identifiés comme étant à urbaniser par le PLU révisé en 2011 (1AUi, 2AU).
Ils sont situés sur des terres agricoles identifiées au MOS (mode d'occupation des sols, cartographie établie par l'IAURIF) comme zones de grandes cultures. Il s'agit en effet de grands champs au sein desquels de petites structures boisées sont présentes. La ZAC des Belles Vues induira une consommation d'espace d'environ 21,5 ha.

Un autre secteur à urbaniser (1AUb) se situe à l'Ouest du territoire communal, juste au Sud de l'Orge. Il était également déjà identifié comme zone à urbaniser (1AUe) par le PLU révisé en 2011.
Ce secteur est identifié au MOS comme espace vert urbain. Il s'agit en effet de fonds de parcelles enherbés et plantés d'arbres.

Espace urbanisables : INTERSTICES

aire m²	référentiel hauteur	nombre de logements pour 300 m² / terrain	nombre de logements pour 400 m² / terrain	nombre de logements pour 500 m² / terrain
1 040	R+1 ou R+C	3	2	2
419	R+1 ou R+C	1	1	1
1 233	R+1 ou R+C	3	2	2
2 297	R+1 ou R+C	6	5	4
808	R+1 ou R+C	2	2	1
1 471	sans (R+3)	59	59	59
2 006	R+1 ou R+C	5	4	3
511	R+1 ou R+C	1	1	1
2 579	R+1 ou R+C	7	5	4
		0		0
1 116	R+1 ou R+C	3	2	2
5 203	R+1 ou R+C	14	10	8
1 517	R+1 ou R+C	4	3	2
TOTAL		**120**	**101**	**89**

GRANDS PROJETS

ZAC des belles vues	700
Pôle gare	235[1]
site Appia	391[2]

TOTAL **1326**

AUTRES PROJETS DANS LES INTERSTICES URBAINS

n°	réf cadastre	aire m²	contexte urbain	référentiel hauteur	h en étages	nombre de logements
1	AI n° 419	2363,6	parcelle ADOMA			18
2	AH n° 106	1501,4	2, boulevard Voltaire			
3	AH n° 298	214,6	Angle bld Abel Cornaton - Rue Saint Denis "la folatière"			
4	AE n° 359	459,7	Angle Rue Henri Barbusse - Grande Rue "Cauchoix"			
5	AE n° 206, 207, 208	600,3	7, Rue Victor Hugo			
6	AL n° 701,235,236,239,241, 244,243,748,747,247	11339	Champtier de Cerpied - rue Marc Sangnier	R+1 ou R+C		
7	AC n° 134, 135, 136, 137, 141, 142, 147, 148, 149, 150, 295, 296	4960,5	Les Cassieaux			
8	AC n° 25,319,320,321	2789,3	Rue Maryse Bastié			
9	AD n° 294	3669	Chemin de la Ceinture de la Reine "Pelardi"			
10	AE n° 348, 349, 373	3384,9	94 96 Grande Rue			82
11	AK n°130, 33	1058,3	7/9 route d'Egly			35
12			18, rue Jean Jaurès			22
13	AL n°94		8/10 avenue Aristide Briand			51
14	AC n° 292	1247,5	2 rue Maryse Bastié			28
15	AI n° 90, 561	3625	41 rue Jean Moulin			16

TOTAL **252**

TOTAL 37213,1

TOTAL **1 698**

En prenant l'hypothèse haute du potentiel constructible dans les espaces urbanisés (120 unités), on évalue à 1698 unités le nombre de logements pouvant être créés de 2014 à 2030 à Arpajon.

[1] Logements finalement livrés : 236
[2] Logements finalement livrés : 397

Toutefois, si les projets listés avec un nombre de logements à créer sont connus et ont une très forte probabilité d'être réalisés, le potentiel constructible dans les interstices urbains était pour partie existant au PLU en vigueur antérieurement à la présente révision et n'a pour autant pas été mobilisé. On sait toutefois qu'une moyenne de 10 à 15 pavillons s'est construit chaque année à Arpajon, un tel rythme conduirait à estimer à environ 170 le nombre de pavillons pouvant être construit entre 2013 et 2030. Les disponibilités foncières se réduisant toutefois dans les interstices urbains, évalue à 20% le taux de rétention sur le potentiel de construction dans les interstices urbains. Soit un potentiel à créer de **96 logements pouvant être créés par mobilisation des interstices urbains à l'horizon 2030**.

Les logements à créer dans le cadre de la ZAC étant construits par extension urbaine, ils ne constituent pas un potentiel de densification.

Le potentiel de création de logements est donc de :

- **974 en densification** de l'espace urbanisé (96+626+252=974)
- **700 en extension** de l'espace urbanisé (ZAC des Belles Vues)

Le besoin en logements pour maintenir l'effectif de population de 2013 (point mort) est estimé à **428 unités** (voir sur ce point le diagnostic, partie 1 du présent rapport de présentation). On estime que les logements mobilisés pour maintenir l'effectif de population de 2013 seront créés pour moitié dans le potentiel constructible par densification et pour moitié dans le potentiel de logements constructible par extension de l'espace urbanisé.

Le nombre de logements théorique mobilisable pour accueillir de nouveaux habitants est donc de :

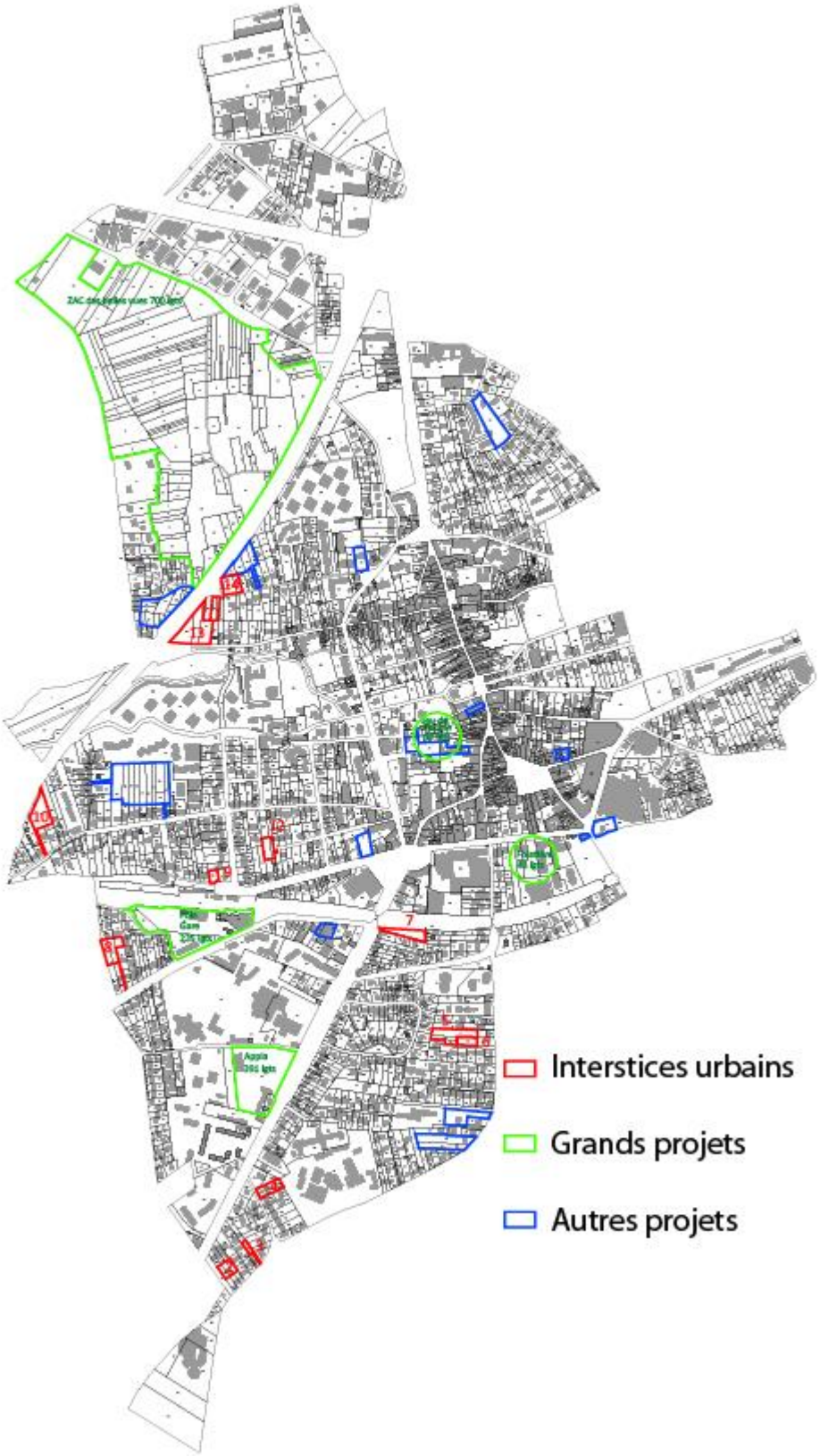
- **760 en densification** de l'espace urbanisé (974-(428/2)=760)
- **486 en extension** de l'espace urbanisé (700-(428/2)=486)

Pour un nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé à 2,21 en 2030, **Arpajon peut donc accueillir** :

- **1680 habitants** dans l'espace urbanisé (760*2,21=1679,6)
- **1074 habitants** en extension de l'espace urbanisé (486*2,21=1074)

Pour un effectif de population estimé à 10 707 par l'INSEE en 2013, on peut évaluer à 13461 habitants l'effectif de population à Arpajon en 2030.

Le potentiel de construction est localisé sur la carte ci-après.


Interstices urbains
Grands projets
Autres projets

2.2 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Voir justification de la compatibilité du PLU avec le SDRIF.

2.3 La manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci

1. Incidences du projet sur la consommation d'espace

La commune est très artificialisée : les espaces construits représentent en effet 80 % du territoire communal, tandis que les espaces ouverts artificialisés et les espaces agricoles représentent chacun environ 10 % de la surface du territoire. Les milieux naturels et semi-naturels ne représentent que 3,15 ha, soit 1,3 % du territoire.

Une OAP concerne les berges de l'Orge. Les objectifs de cette OAP sont de préserver les espaces naturels liés à la rivière et à ses berges :

- les espaces végétalisés sont classés comme étant à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques, ce qui garantit la protection de ces milieux tout en permettant un entretien plus facile que les Espaces Boisés Classés (EBC), tels qu'ils étaient identifiés sur le PLU révisé en 2011 ;
- des passages et points de vue sur les rivières sont identifiés et seront à conserver ; des lavoirs existent également le long de l'eau, qui doivent être préservés. Ces deux mesures permettent de préserver le cadre paysager.

L'OAP ZAC des Belles Vues est située sur des terres agricoles de grandes cultures. Il y a donc ici une consommation d'espaces agricoles relativement importante mais limitée par le PADD à 21,5 ha.

2. Incidences du projet sur les risques naturels et technologiques et sur les nuisances

Le PADD prend en compte les risques et nuisances existants sur la commune, dans son orientation « 2.4. Maîtriser l'exposition des habitants et usagers aux risques et nuisances ».

➢ **Prise en compte du risque d'inondation**

Concernant le risque inondation de l'Orge et de la Rémarde, il s'agit de mettre en place les mesures d'information et de protection nécessaires. Les prescriptions du PPRI seront suivies pour les constructions futures.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ua, Ub, Ubp et Ue un minimum de 20% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. La moitié de cette superficie doit être maintenue en espace vert de pleine terre. **Dans les secteurs Ub et Ubp u**n minimum de 50% de la superficie du terrain doit être maintenu en espace perméable. Dans l'emprise des espaces maintenus en espaces perméables une superficie équivalente à 30% de la superficie du terrain doit être maintenue en espace vert de pleine terre.

Les espaces perméables sont des espaces perméables sur une profondeur d'au moins 1 mètre.

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces complètement perméables. Ils sont végétalisés.

Dans le secteur 1AUi : l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.
Dans le secteur 1AUp : dans l'ensemble du secteur, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

- **Prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles**

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, les mesures d'information des habitants et usagers et les mesures de protection contre les mouvements de terrain sont prises, en annexant les périmètres concernés au PLU. Il appartient aux constructeurs d'effectuer les analyses géotechniques préalables afin d'assurer la stabilité des constructions.

- **Prise en compte du risque de transport de matières dangereuses**

Concernant le risque de transport de matières dangereuses, en l'occurrence lié aux canalisations sous pression de transport de gaz, afin de protéger les habitants et usagers les prescriptions de GRTGaz seront suivies : tout projet de construction à proximité des canalisations de gaz devra être conduit dans le respect de la procédure de DT/DICT définie par le décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 afin de prévenir tout risque d'endommagement de ces ouvrages.

- **Prise en compte du risque de pollution des sols**

Concernant la qualité des sols, des sols potentiellement pollués (BASIAS) sont susceptibles de se trouver à proximité des zones à aménager (ZAC des Belles Vues). Des analyses de pollution des sols seront effectuées et le cas échéant une dépollution sera entreprise avant la réalisation de tout aménagement.

- **Prise en compte de la qualité de l'air et de la pollution atmosphérique**

Concernant la qualité de l'air, la promotion et le développement et l'amélioration de l'accessibilité des transports en commun (projet de TCSP sur l'ex-RN20) ainsi que la promotion et le développement des déplacements doux et la volonté de développement de l'usage des véhicules électriques dans la ville ont pour but de permettre une réduction de l'usage de la voiture, qui induira une diminution des émissions polluantes et de gaz à effet de serre et par conséquent une amélioration de la qualité de l'air. Le PADD prévoit également de favoriser la réduction de l'impact environnemental des constructions par la promotion de techniques de construction et d'isolation durables et de l'utilisation des énergies renouvelables pour une ville sobre en énergie : cela est favorable à une amélioration de la qualité de l'air. Au sein de l'OAP Belles Vues, un traitement paysager est prévu aux abords de la RN20. Par ailleurs, les logements seront moins exposés à la pollution atmosphérique liée à la circulation sur la RN20 puisqu'ils en seront séparés par des constructions à usage d'activités.

- **Prise en compte des nuisances sonores**

Concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport (RN20, voie ferrée), les mesures de protection des habitants seront prises, si nécessaire en complémentarité des écrans phoniques existants, car elles sont imposées par les normes s'imposant à la construction. L'objectif du projet est de descendre sous le seuil de gêne, c'est-à-dire, passer de 70 à 65 décibels le jour, de 65 à 60 décibels la nuit, notamment grâce à un mur antibruit. Ce sont 240 logements, soit 530 personnes estimées, qui sont concernés à Arpajon.

3. Incidences du projet sur le paysage

La préservation du caractère paysager d'Arpajon est une orientation du PADD. Il s'agit :

- D'assurer une bonne insertion des projets de construction et d'aménagement à venir,

- De renforcer la qualité paysagère des quartiers « excentrés » et promouvoir la qualité des entrées de ville principales,
- De protéger les points de vue remarquables.

La préservation des passages et vues sur la rivière et des lavoirs fait l'objet de l'OAP de l'Orge. La plus grande partie des espaces en eau sont classés en zone N du PLU.

Dans le reste de la ville, des points de vue donnant sur la vallée sont identifiés au PLU comme étant à préserver. Ils sont localisés sur le plan de zonage.

Pour les zones U et 1AU : les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives remarquables.

4. Incidences du projet sur le milieu naturel

Les espaces de nature de la ville sont préservés des constructions par un classement en zone naturelle (N) du PLU (espaces végétalisés et en eau). Des espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques sont de plus identifiés au plan de zonage. Ces espaces étaient (pour la plupart) identifiés dans le PLU révisé en 2011 comme Espaces Boisés Classés (EBC) ; ce nouveau classement facilite l'entretien de ces espaces tout en maintenant les objectifs de préservation.

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain dans les secteurs Ub et Ubp. Il n'est pas limité dans les secteurs Ua, Uc, Ud, Ue, Uf et Ui afin de limiter les besoins de consommation de l'espace.

➢ Incidences du projet sur les continuités écologiques

Le SRCE d'Ile-de-France recense des continuités écologiques fragilisées et réduites sur la commune d'Arpajon :

- Un corridor de la trame bleue lié aux rivières Orge et Rémarde, dont la fonctionnalité est limitée par la présence d'obstacles à l'écoulement ; un point de fragilité lié au recoupement par des infrastructures de transport des milieux humides alluviaux est également noté ;
- Un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité, également associé aux cours d'eau, fragilisé par le mitage par l'urbanisation qui induit des passages difficiles ;
- Au Nord du territoire communal, un corridor de la sous-trame herbacée des prairies, friches et dépendances vertes à fonctionnalité réduite.

Ces continuités ne seront pas impactées par la mise en œuvre du PLU grâce aux mesures suivantes : classement en zone N des rivières Orge et Rémarde et des espaces boisés / enherbés à l'Ouest de la commune, espaces végétalisés à préserver pour leurs caractéristiques paysagères ou écologiques. Cela permet de préserver les espaces de nature dans la ville, et les continuités écologiques associées (trames verte et bleue).

Concernant spécifiquement le secteur 1AUb (au Sud de l'Orge), enherbée et plantée d'arbres, celui-ci se situe à proximité du corridor de la vallée de l'Orge et de la Rémarde (zones naturelles N) mais est entourée de constructions (zone pavillonnaire et immeubles). Cette situation en continuité de l'urbanisation permet de fortement réduire l'impact de son aménagement sur les continuités écologiques. L'OAP qui s'y applique impose d'aménager des lisières paysagères.

- **Incidences du projet sur les zones Natura 2000**

La zone Natura 2000 la plus proche du territoire communal d'Arpajon se trouve à plus de 9 km. En raison de l'importante distance et en l'absence de lien physique entre les deux territoires, le projet n'aura pas d'incidence sur les espèces ni sur les habitats d'intérêt communautaire qui y sont présents.

- **Incidences du projet sur les autres zones protégées ou inventoriées**

Le territoire communal d'Arpajon est concerné par une ZNIEFF de type II associée à la vallée de l'Orge, à l'Ouest du territoire communal. Le PLU classe cet espace en zone N et en espace végétalisé à préserver pour ses caractéristiques paysagères ou écologiques, ce qui permettra de protéger les habitats naturels et les espèces qu'il abrite.

5. Incidences du projet sur la ressource en eau

- **Incidences du projet sur la consommation d'eau potable et les rejets d'eaux usées**

Le projet prévoit une augmentation de population à l'horizon 2030 de +2754 habitants. Cela induira une pression supplémentaire sur les ressources en eau, notamment via une augmentation de la consommation d'eau potable et des rejets d'eaux usées.

Compte tenu des capacités de production de l'usine d'eau potable d'Itteville et de Cheptainville (4,8 millions de m3 avec une capacité de production supplémentaire de 4,2 millions de m3) et des volumes prélevables indiqués par le SAGE de la nappe de Beauce (125 millions de m3 pour l'alimentation en eau potable ; 250 millions de m3 en année moyenne et au maximum de 420 millions de m3 en année favorable pour l'irrigation ; 40 millions de m3 pour les usages industriels), les ressources en eau sont suffisantes pour assurer les besoins futurs.

Les eaux usées de la commune d'Arpajon sont traitées par la station d'épuration d'Ollainville, qui présente une capacité de 10 500 m3/jour, soit les besoins de 60 000 habitants. Selon les populations légales de 2013, la station d'épuration traite aujourd'hui les effluents de 58 048 habitants. Le projet prévoit une augmentation de population de +2754 habitants à l'horizon 2030.

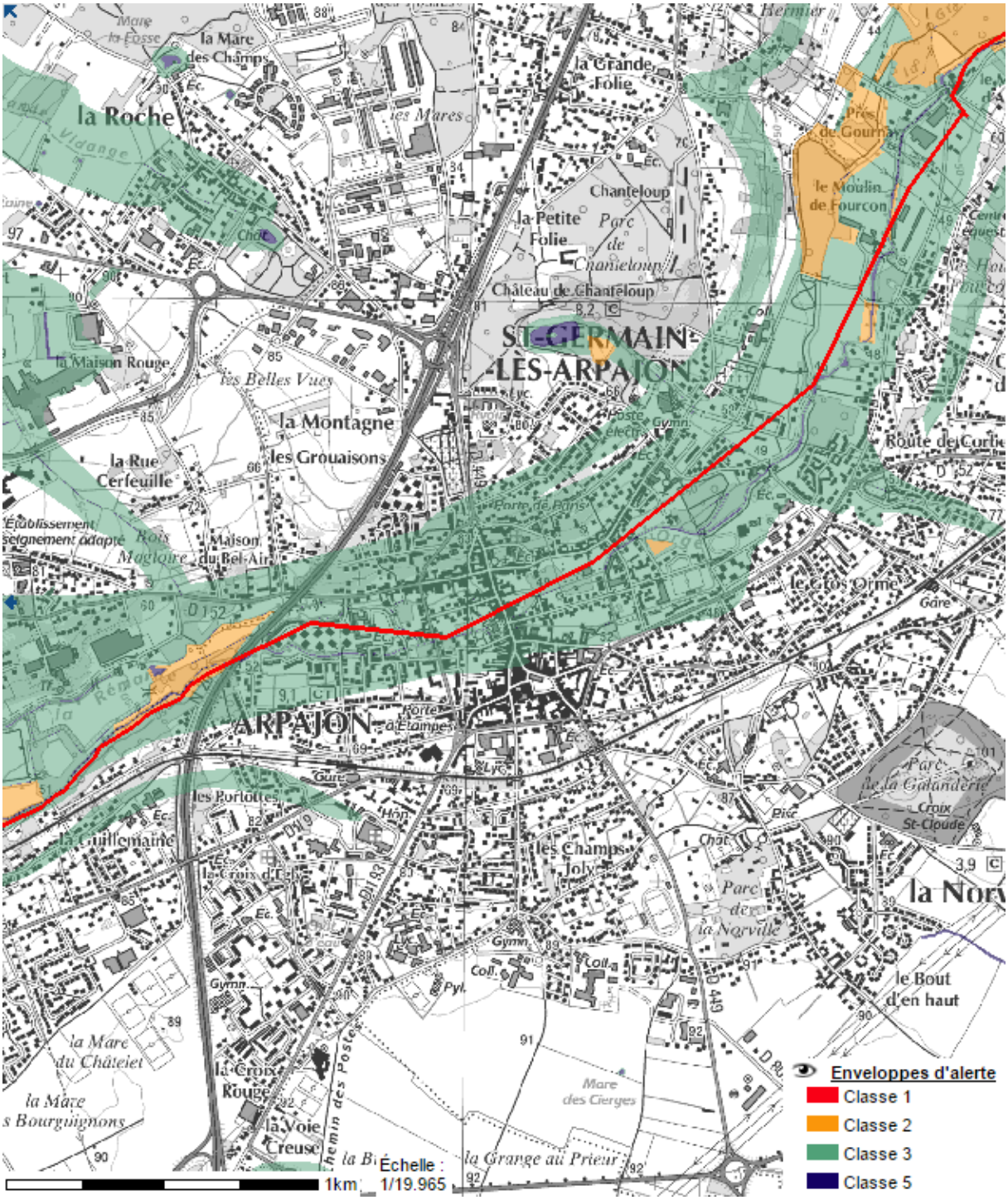
- **Incidences du projet sur les milieux potentiellement humides**

La DRIEE identifie sur la commune d'Arpajon, autour des rivières Orge et Rémarde, des enveloppes d'alerte potentiellement humide (voir carte ci-après) :

- De classe 3 : probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser ;
- De classe 2 : zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté.

De plus, l'inventaire mené dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau de la mise en compatibilité du PLU d'Arpajon par rapport à la ZAC des Belles Vues a repéré une zone humide à fonctionnalité hydro-écologique réduite le long de la RN20. Cette zone est incluse dans une bande inconstructible bénéficiant d'un traitement paysager : elle est donc préservée par la ZAC. Le risque d'atteinte ultérieure a été jugé négligeable.

Ces espaces ne seront pas impactés par la mise en œuvre de la révision du PLU (pas de changement significatif de zonage).



2.4 Les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE A URBANISER (AU)	
Suivi du comblement des dents creuses	
VOCATION HABITAT Nombre total de dents creuses consommées	.....
Nombre total de m² de terrain consommés	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	.....
Nombre d'habitants supplémentaires générés par les nouveaux logements	**+ .....**
Type de logements construits (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	.....
GROUPE	.....
COLLECTIF	.....
SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE A URBANISER (AU)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION ACTIVITES <u>Préciser dans quel contexte</u> : Réhabilitation Changement de destination Division foncière	 ☐ ☐ ☐
Nombre de constructions « réutilisées »	.....

Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Densité moyenne observée / hectare	.....
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	.....
ARTISANAT	.....
INDUSTRIEL	.....
AGRICOLE	.....
BUREAUX	.....
AUTRES (à préciser)	.....
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS Préciser dans quel contexte : Réhabilitation Changement de destination Division foncière	 ☐ ☐ ☐
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,…)	.....
SUIVI ANNEE N+	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION HABITAT Préciser dans quel contexte : Réhabilitation Changement de destination Division foncière	 ☐ ☐ ☐
Nombre de constructions « réutilisées »	.....
Nombre total de logements réalisés	.....
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	.....

Densité moyenne observée (Nombre moyen de logement/ ha)	……
Nombre d'habitants supplémentaires générés par le renouvellement urbain	**+ ……**
Type de logements réalisés (détailler en nombre)	
INDIVIDUEL	……
GROUPE	……
COLLECTIF	……
SUIVI ANNEE N+ ……	
TERRAINS CLASSES EN ZONE URBAINE (U)	
Suivi du renouvellement urbain	
VOCATION ACTIVITES <u>Préciser dans quel contexte</u> : Réhabilitation Changement de destination Division foncière	 ☐ ☐ ☐
Nombre de constructions « réutilisées »	……
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	……
Densité moyenne observée / hectare	……
Nature des activités (détailler en nombre)	
COMMERCE	……
ARTISANAT	……
INDUSTRIEL	……
AGRICOLE	……
BUREAUX	……
AUTRES (à préciser)	……
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS <u>Préciser dans quel contexte</u> : Réhabilitation	 ☐

Changement de destination Division foncière	☐ ☐
Nombre de constructions « réutilisées »	……
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	……
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,…)	……
SUIVI ANNEE N + ……	
VOCATION ÉQUIPEMENTS PUBLICS	
Nombre total de m² de terrain consommés	……
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	……
Nature des équipements publics (communaux, intercommunaux,…)	……
SUIVI ANNEE N + ……	
TERRAINS CLASSES EN ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)	
Suivi de la consommation de la zone naturelle et forestière	
Nombre de m² de terrain consommés	……
Nombre total de volumes bâtis réalisés	……
Nombre total de m² de surface de plancher réalisés	……
Densité moyenne observée (Nombre moyen / ha)	……
Type de volumes bâtis (détailler en nombre)	
ÉQUIPEMENT LÉGERS LIÉS AUX LOISIRS	……
CONSTRUCTION D'INTERET GENERAL	……

III. LA COMPATIBILITE ET LA PRISE EN COMPTE PAR LE PLU DES DOCUMENTS CADRES

Le code de l'urbanisme mentionne les documents qui s'imposent aux PLU en termes de prise en compte et de compatibilité.

En application de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. :
« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont* ***compatibles*** *avec :*
1° Les ***schémas de cohérence territoriale*** *prévus à l'article* ***L. 141-1*** *;*

2° Les ***schémas de mise en valeur de la mer*** *prévus à l'****article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983*** *;*

3° Les ***plans de déplacements urbains prévus*** *à l'****article L. 1214-1 du code des transports*** *;*

4° Les ***programmes locaux de l'habitat*** *prévus à l'****article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation*** *;*

5° Les dispositions particulières aux ***zones de bruit des aérodromes*** *conformément à l'article* ***L. 112-4****.* »

En application de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.:

« *Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu* ***prennent en compte*** *le* ***plan climat-air-énergie territorial*** *prévu à l'****article L. 229-26 du code de l'environnement*** *et les* ***schémas départementaux d'accès à la ressource forestière****.* »

En application de l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.:

« *En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont* ***compatibles****, s'il y a lieu, avec les* ***documents énumérés aux 1° à 10° de l'article*** *L. 131-1 et* ***prennent en compte les documents énumérés à l'article*** *L. 131-2****.***
Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans. »

Document	Application sur le territoire communal
Schéma de Cohérence Territoriale	Le **SCOT de Cœur d'Essonne Agglomération** (en cours d'élaboration)
Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Non concerné
Plans de Déplacements Urbains	**Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France.** Le PLD de l'Arpajonnais
Programme Local de L'habitat	Le **Programme Local de l'Habitat de Cœur d'Essonne Agglomération** (arrêté le 21/02/2019, en attente d'approbation)
Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	Non concerné
Plan Climat-Air-Energie Territorial	Le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France**. et le plan climat-énergie territorial de l'Arpajonnais
Schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.	Non concerné
Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Non concerné
Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	Non concerné
Schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF)	Le **SDRIF**.
Schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non concerné
Plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non concerné
Chartes de parc naturel régional	Non concerné
Charte de parc national	Non concerné
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	L**e SDAGE Seine Normandie.**
Schémas d'aménagement et de gestion des eaux	Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce
Plans de gestion des risques d'inondation	L**e plan de gestion des risques inondation (PGRI) Seine-Normandie.**
Directives de protection et de mise en valeur des paysages	Non concerné
Schéma régional de cohérence écologique	L**e SRCE d'Ile-de-France.**
Schéma régional de développement de l'aquaculture marine	Non concerné
Schéma régional des carrières	L**e schéma régional des carrières**.

Le PLU prend également en compte le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

3.1 Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF)

Les orientations du SDRIF 2030

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2030 est un document de planification qui donne le cadre de l'organisation de l'espace francilien. L'esprit du SDRIF est de limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et de donner la priorité à la densification des espaces déjà urbanisés.

Etant une commune d'agglomération des pôles de centralité, la Ville n'a pas la possibilité d'autoriser l'urbanisation de nouveaux secteurs en dehors :

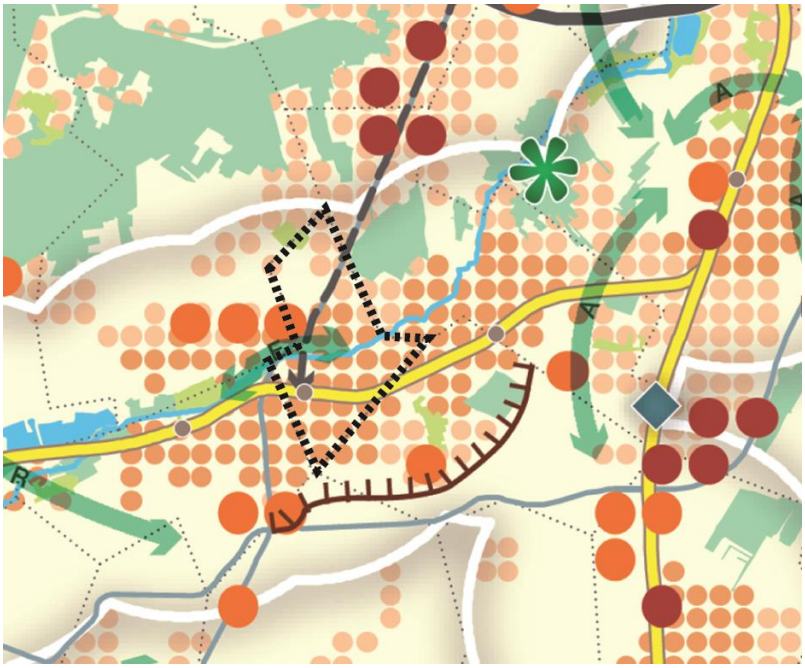
- des secteurs d'urbanisation préférentielle,
- de l'extension de 5% de l'espace urbanisé en 2013 autorisée du fait de la présence de la gare.

Toutefois le dossier de création de la ZAC des Belles Vues ayant été approuvé en 2010, avant l'approbation du SDRIF, ce projet peut être inscrit au PLU.

Le SDRIF 2030 localise sur le territoire communal :
- une densification du quartier de gare RER de la ligne C
- une continuité écologique à préserver et valoriser autour de l'Orge
- un secteur d'urbanisation préférentielle correspondant à l'espace d'urbanisation nouvelle de la ZAC des Belles vues
- La RN20 constitue un réseau de desserte territorial

Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire du SDRIF 2030 :

Source SDRIF 2030



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER: RER A, RER B, RER C, RER D, RER E	Nouveau Grand Paris: tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER: RER A, RER B, RER C, RER D, RER E	Nouveau Grand Paris: tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Prescriptions pour les espaces urbanisés

Des espaces à optimiser où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat (logements / hectare) à l'échelle de la commune, dans l'enveloppe urbaine[3]. Ces 15% d'augmentation de la densité humaine et d'habitat se calculent sur la base des données de 2013 (année d'entrée en vigueur du SDRIF), de par la présence de la gare ferroviaire.**

Principe de liaison en projet *jusqu'au pôle urbain composé de Massy-Palaiseau, Chilly-Mazarin, Longjumeau, Champlan.*

Calcul de l'augmentation de la densité humaine

CALCUL DE L'AUGMENTATION DE LA DENSITE HUMAINE	
Nombre d'habitants estimé en 2013 *(INSEE)*	10 707
Nombre d'emplois en 2013 *(hypothèse retenue : nombre d'emploi identique à 2015, donnée INSEE)*	5405
Nombre d'habitants supplémentaires devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 (+15% par rapport à 2013)	1606
Nombre d'emplois supplémentaires devant pouvoir être accueillis à l'horizon 2030 (+15% par rapport à 2013)	811
Sources INSEE	

Les données disponibles ne permettent pas de connaitre le nombre d'emplois en 2013. Toutefois on peut observer les données de l'INSEE pour les années 2010 et 2015.

	2015	2010
Nombre d'emplois dans la zone	5 405	5 534
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 858	4 989
Indicateur de concentration d'emploi	111,3	110,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	64,3	63,7

Compatibilité du PLU avec le SDRIF :

L'effectif de population pouvant être accueilli dans les espaces urbanisés à l'horizon 2030 est évalué à 1680 personnes (page 51 des présentes justifications).

Il est très difficile d'estimer le nombre d'emplois pouvant être créés par densification. On relève toutefois que les dispositions applicable en zone UI sont souples (emprise au sol non limitée, hauteur maximale de 12 mètres) et ne constitue donc pas un frein à la création d'emplois.

Le PLU est compatible avec le SDRIF en matière d'augmentation de la densité humaine.

[3] L'enveloppe urbaine se définit selon le SDRIF, comme l'ensemble des espaces urbanisés, des espaces à vocation récréative, exception faite des hameaux.

Calcul de l'augmentation de la densité d'habitat

CALCUL DE L'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ D'HABITAT	
Nombre de logements en 2013	5 150
Logements supplémentaires devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030 (+15% par rapport à 2013)	773
Sources INSEE	

Compatibilité du PLU avec le SDRIF :

Le nombre de lobements pouvant être accueilli dans les espaces urbanisés à l'horizon 2030 est évalué à **974 unités** (page 52 des présentes justifications).

Le PLU est compatible avec le SDRIF en matière d'augmentation de la densité d'habitat.

Prescriptions pour les espaces urbanisables (non urbanisés à la date d'entrée en vigueur du SDRIF)

Un secteur d'urbanisation préférentielle, identifié au Sud de la ZAC des Belles Vues, pour partie sur la commune d'Arpajon.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. Il ne s'agit pas d'une obligation d'urbaniser mais bien d'une possibilité d'urbaniser.

« L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements à l'hectare ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements à l'hectare » (extrait du SDRIF 2030, 2. Polariser et Equilibrer, Orientations communes).

Le dossier de création de la ZAC ayant été approuvé avant l'approbation du SDRIF, elle ne peut pas être incompatible avec le SDRIF.

Prescriptions pour les espaces à préserver de l'urbanisation

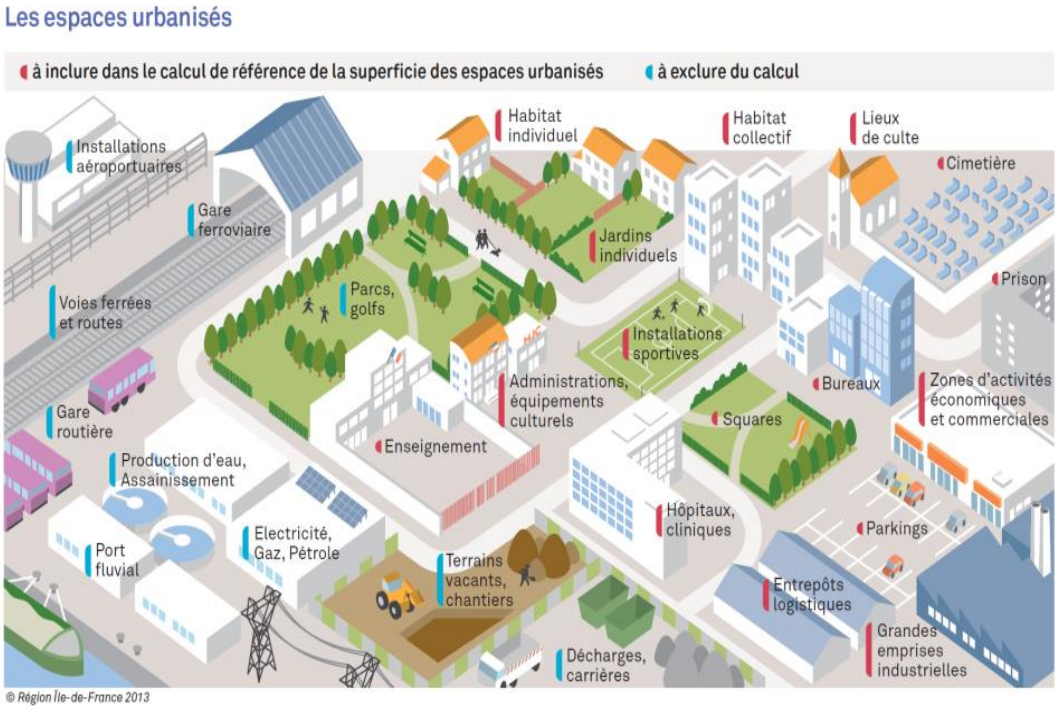
Des espaces boisés et les espaces naturel, ainsi que les lisières, présents au nord de la commune, en lien avec la commune voisine d'Ollainville. Les installations et ouvrages doivent avoir un impact limité sur ces espaces. Ces espaces sont classés en zone N au PLU.

Une continuité écologique*, en lien avec la commune de Ollainville. Cette protection vise à protéger les bords de l'Orge.*Cette continuité est protégée par un classement en zone N ou en espace végétalisé à préserver des espaces de loisirs le long de l'Orge. L'OAP de l'Orge vise à préserver et mettre en valeur cette continuité écologique.

Evaluation de la consommation d'espace induite par le PLU

Le classement en zone U ou 1AU d'un secteur non urbanisé en 2013 constitue une consommation d'espace.

Pour savoir si l'espace concerné doit être concerné comme urbanisé, on se reporte au schéma explicatif du SDRIF:



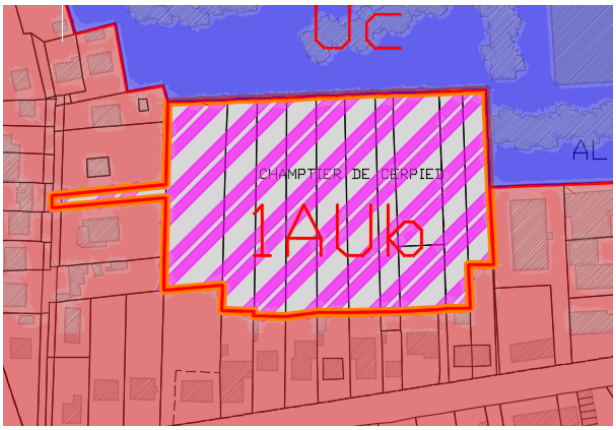
Pour la consommation d'espace hors ZAC, trois secteurs sont bâtis à ce jour :

- L'urbanisation du secteur 1AUb existante au PLU avant révision (1 sur les illustrations ci-après) n'induit pas de consommation d'espace car ce sont des jardins privés
- En entrée de ville Sud des terrains en herbe sont affectés à des activités sportives (2 sur les illustrations ci-après). Leur urbanisation n'induirait pas une consommation d'espace
- Le long de la RN20 des espaces non bâtis sont classés en zone U (3 sur les illustrations ci-après). Leur urbanisation n'induirait pas de consommation d'espace car ce sont des jardins privés

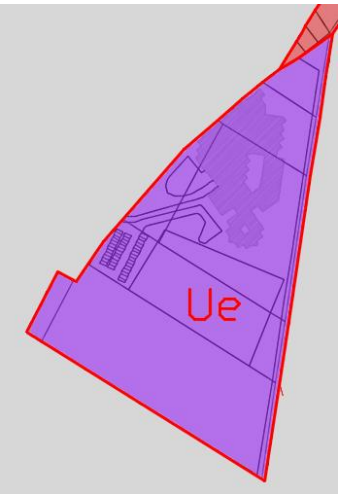
PHOTO AERIENNE (IGN)

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

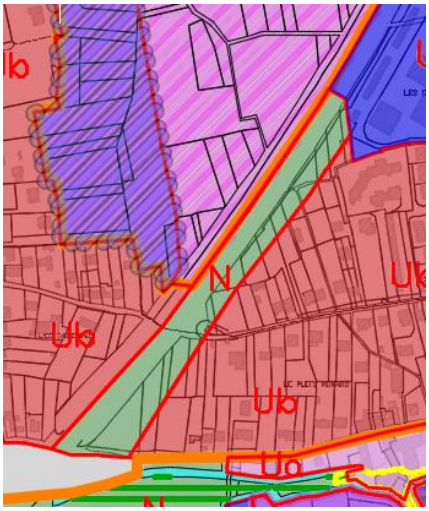
1 Rue Marc Sangnier



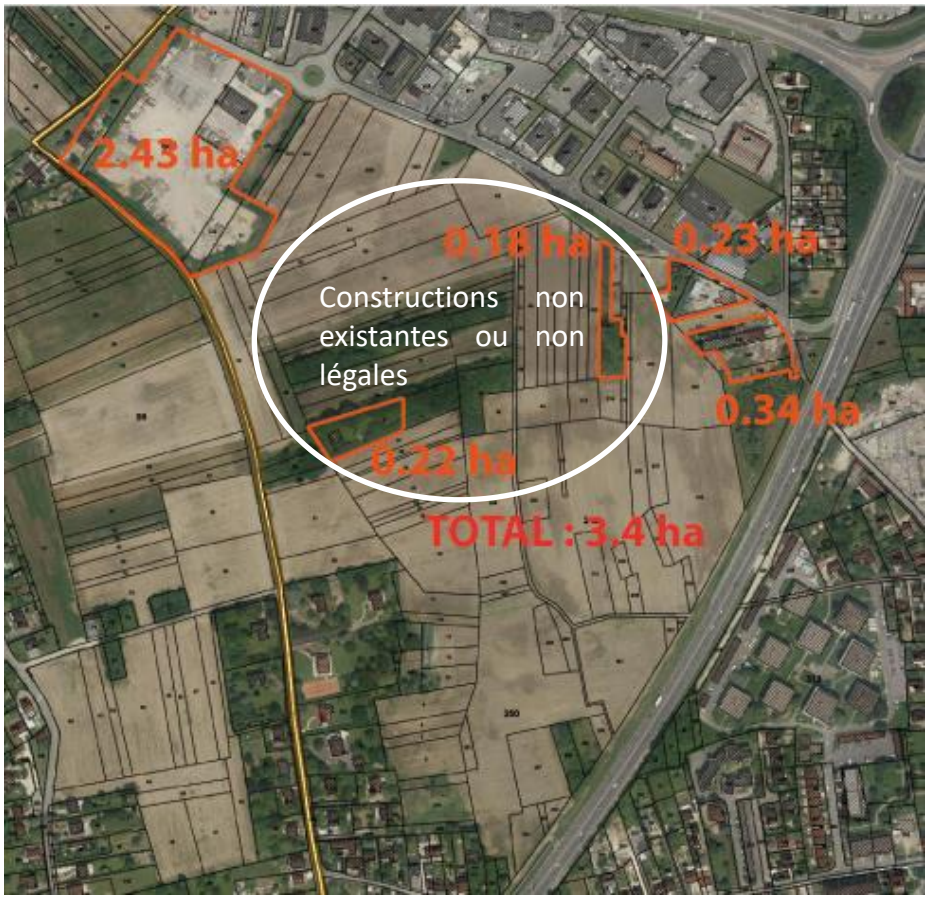
2 Avenue de Verdun



3 le long de la RN20



La création de ZAC des Belles Vues constitue une consommation d'espaces



Les surfaces en orange sont considérées comme déjà urbanisées : leur superficie doit être déduite de la consommation d'espace si elles ont été autorisées légalement.

Superficie totale de la ZAC sur Arpajon : 24,3 ha

Dont 3 ha déjà urbanisés et autorisées légalement.

<u>Soit une consommation d'espace de 21,3 ha.</u>

3.2 Le schéma de cohérence territorial (SCOT) de Cœur d'Essonne Agglomération

Les orientations du SCOT

Le SCOT est un document d'urbanisme qui détermine à l'échelle intercommunale, un projet de territoire commun visant à rendre cohérent l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière d'environnement, d'habitat, d'économie, de paysage et de mobilité. Il permet de mettre en place des orientations, et de donner des prescriptions que chaque commune devra intégrer à son PLU, pour que celui-ci soit compatible avec le SCOT.

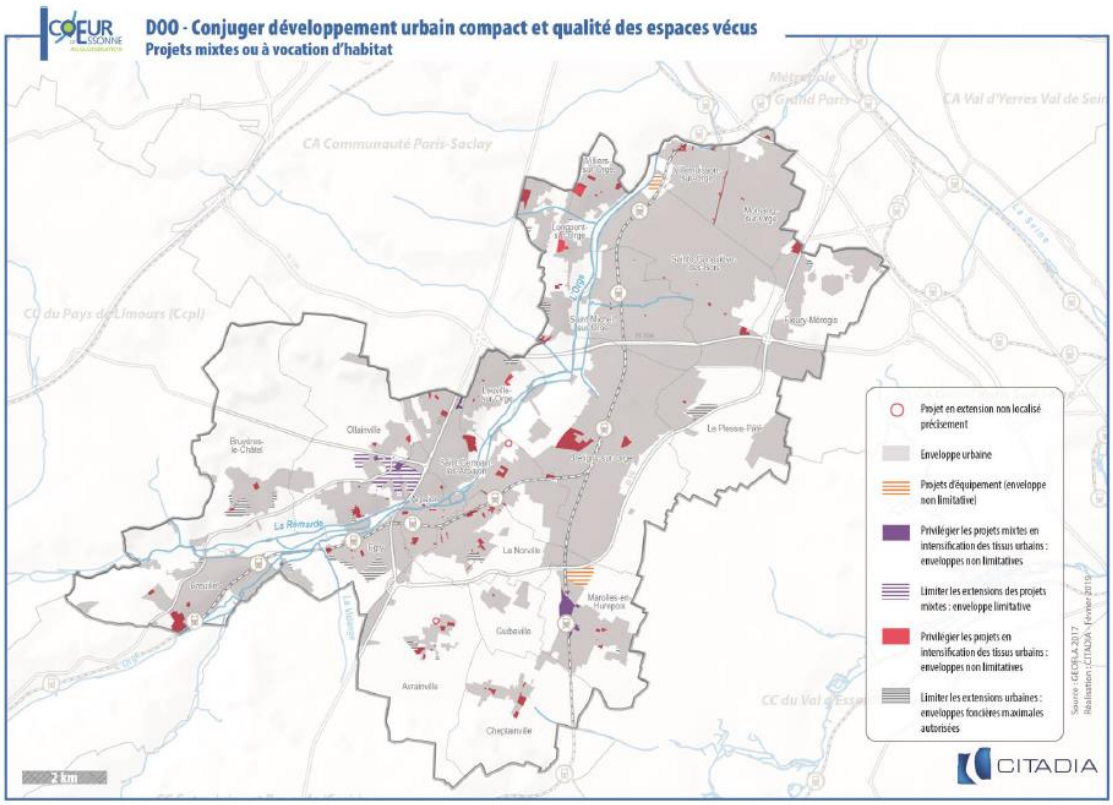
Les prescriptions :

Les quartiers de gare sont définis par un rayon de 1000m autour d'une gare ferroviaire et de 500m autour d'une station de transport collectif. Les PLU doivent y imposer une densité minimale de 50 logements par hectare.

Le SCOT demande de privilégier l'optimisation des espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine existante pour atteindre 65% de l'objectif de production de logements (ce dernier s'élevant à 1100 logements/an), soit environ 700 logements par an.

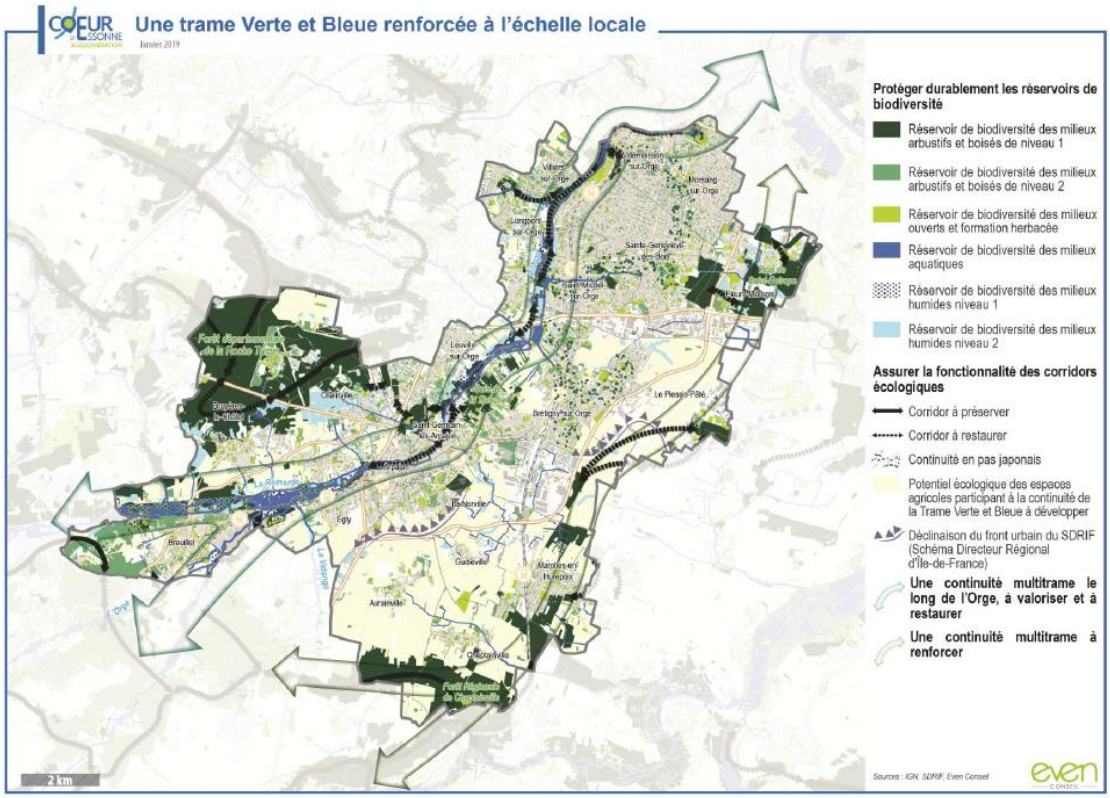
Les extensions urbaines à vocation principale d'habitat seront limitées à environ 130 ha sur le territoire de Cœur d'Essonne sur la période d'application du SCOT.

Concernant Arpajon, l'enveloppe foncière maximale pouvant être atteinte pour extension résidentielle s'élève à 19 ha, puisqu'étant un pôle structurant. Le PLU respecte cette prescription puisque l'extension résidentielle en projet concerne la ZAC et s'élève à 14 ha.



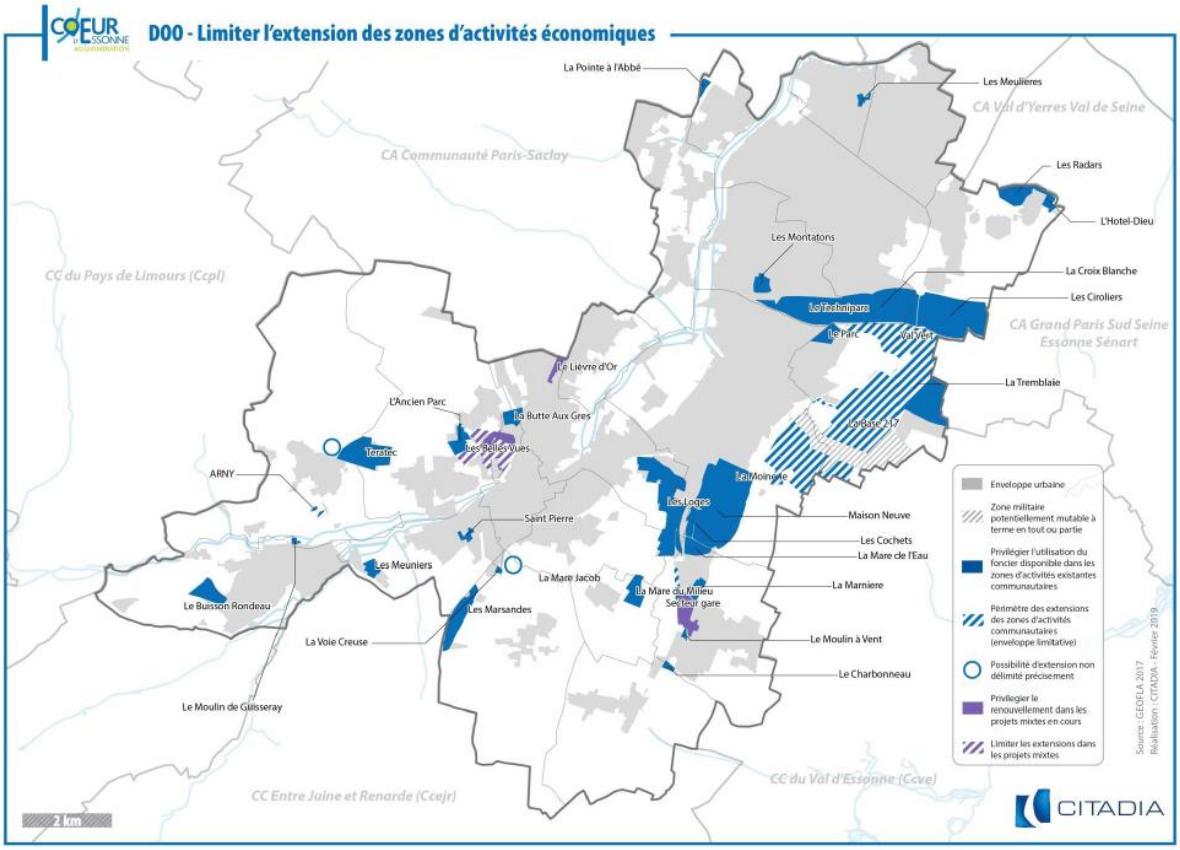
Pour Arpajon, il s'agit donc de privilégier les projets en intensification des tissus urbains, et de limiter les extensions des projets mixtes et c'est ce que le PLU prévoit.

En effet, à part le projet d'extension urbaine de la ZAC, les projets connus sont de l'ordre de la densification, de l'intensification des tissus urbains. La seule extension urbaine concerne la ZAC, et est bien localisée sur le site pouvant accueillir des extensions urbaines sur la carte ci-dessus.

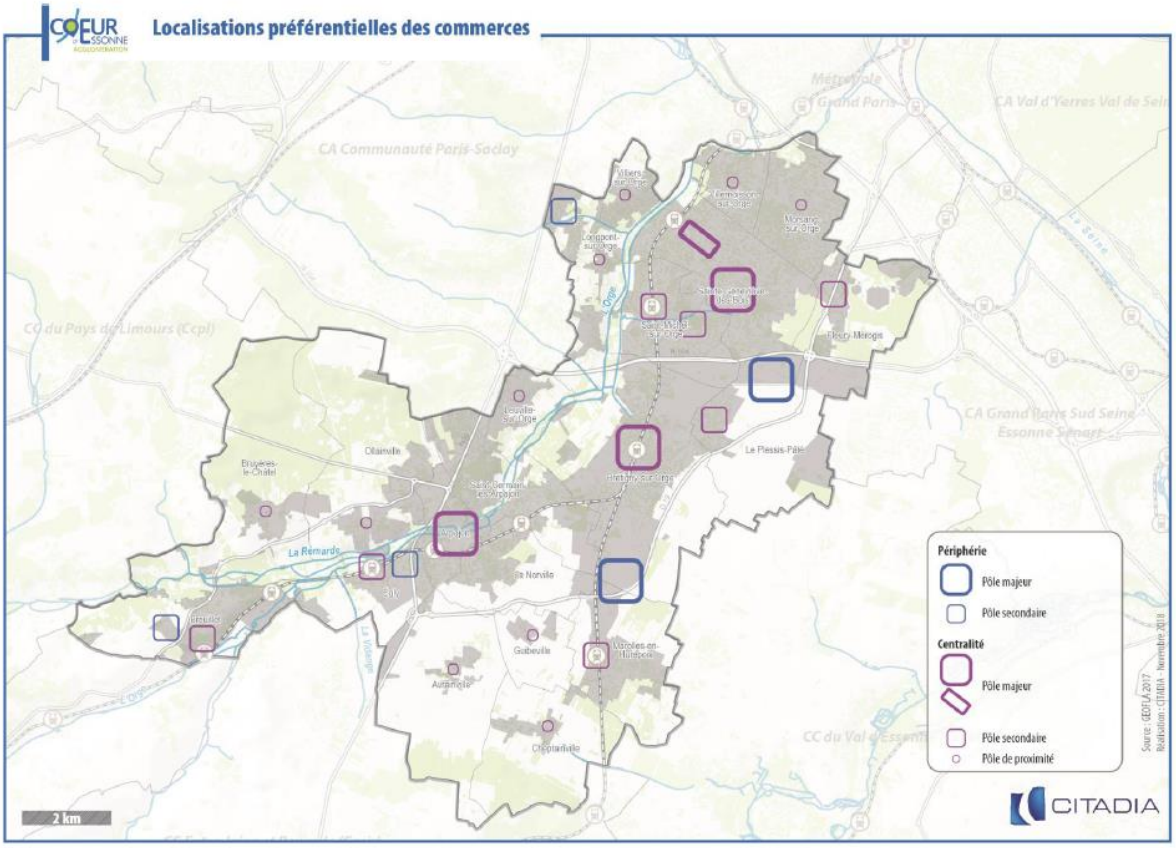


Le SCOT définit un corridor à restaurer le long de l'Orge.

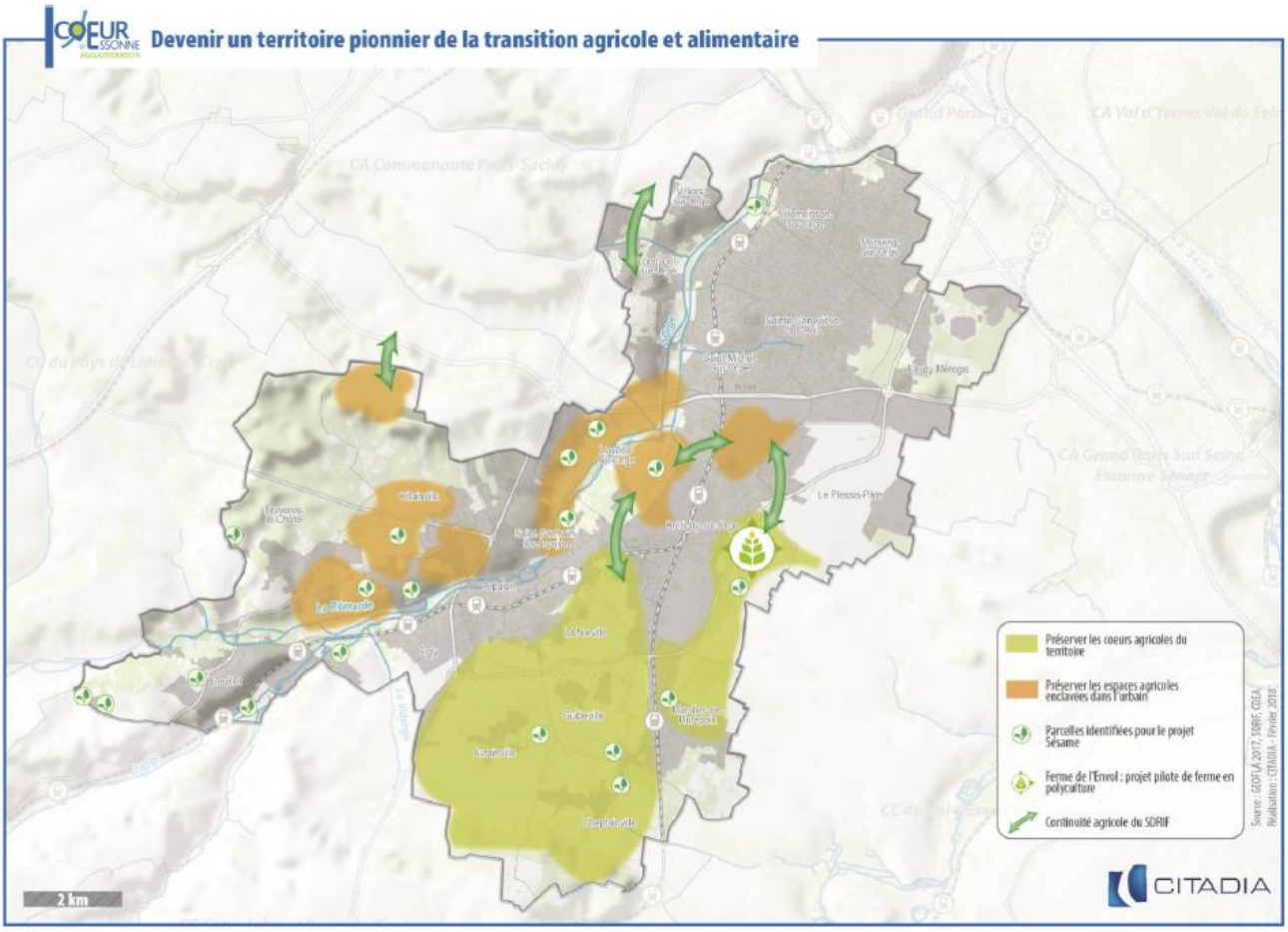
L'OAP de l'Orge impose de conserver les espaces de nature en ville et favoriser une diversité végétale d'espèces locales. L'OAP pose aussi des orientations destinées à préserver la continuité écologique (par exemple, supprimer les obstacles à l'écoulement ; renaturer le cours d'eau pour garantir les continuités écologiques). Le PLU est donc compatible sur ce point avec le SCOT.



La seule extension urbaine concerne la ZAC, et est bien localisée sur le site pouvant accueillir des extensions urbaines sur la carte ci-dessus.



Le PLU met en valeur le pôle majeur commercial que représente Arpajon, en y délimitant des linéaires commerciaux, permettant l'arrivée de nouveaux commerces supplémentaires.



Le secteur de la ZAC est identifié comme secteur ou il faut préserver les espaces agricoles enclavés dans l'urbain. Or, ce site est identifié comme secteur potentiel d'extensions urbaines aux cartes précédentes.

3.3 Le programme local de l'habitat de Coeur d'Essonne Agglomération (PLH)

Préscriptions

Le PLH, d'une durée d'application de 6ans, fixe des objectifs en termes d'habitat.

Le PLH fixe l'objectif de 12 100 nouveaux logements à l'horizon 2030 sur l'ensemble du territoire de Cœur d'Essonne Agglomération. Cela correspond donc à 1 100 nouveaux logements construits par an, dont 43% de logements sociaux. Cet objectif est cependant décliné à l'échelle communale de manière différenciée, puisque dépendant des projets de développement de chaque commune.

Pour atteindre cet objectif, la communauté d'Agglomération prévoit donc une augmentation de la densité des espaces d'habitat (23 logements/ha en 2013 → 26 logements/ha à l'horizon 2030).

En ce qui concerne la commune d'Arpajon, l'objectif ainsi décliné à la commune impose une augmentation de la densité de logement de 6 logements supplémentaires par hectare. En effet, le PLH impose un passage de 40 logements/ha à 46 logements/ha à l'horizon 2030.

Passer de 40 logements/ha à 46 logements/ha constitue une augmentation de 15%. Arpajon comptant 5150 logements en 2013, une augmentation de 6% du nombre de logements dans l'espace urbanisé nécessite la création de 773 logements dans l'espace urbanisé.

Le nombre de logements pouvant être accueilli dans les espaces urbanisés à l'horizon 2030 est évalué à **974 unités dans le présent PLU** (page 52 des présentes justifications).

Le PLH prescrit aux PLU d'imposer une densité minimale de 50 logements/ha dans les quartiers de gare.

De plus, en fonction du rôle attribué aux communes dans la communauté d'agglomération, ces dernières se doivent de respecter des densités spécifiques en fonction de la localisation des opérations.

En effet, Arpajon étant considéré comme un pôle structurant, la densité brute moyenne minimale des opérations dans l'enveloppe urbaine devra se situer entre 80 et 100 logements par hectare. Pour les opérations d'extension de l'enveloppe urbaine, la densité brute moyenne minimale devra s'élever à 50-65 logements/hectare.

Les grands projets recensés sur la commune, à savoir la ZAC des Belles Vues, le pôle Gare et le site Appia respectent le minimum de densité imposé par le PLH, comme démontré dans le tableau suivant :

Projets	Surface (ha)	Nombre de logements crées	Densité de logements (log/ha)	Densité minimale imposée au PLH (log/ha)
ZAC des Belles Vues (côté Arpajon, zone 1AUp)	14	700	50	50-65
Pôle Gare	1,9	236	125	80-100
Site Appia	1,7	397	233	80-100

Les autres projets :

réf cadastre	aire m²	contexte urbain	nombre de logements	densité (log/ha)	Densité minimale imposée au PLH (log/ha)
AI n° 419	2363,6	parcelle ADOMA	18	76	80-100
AE n° 348, 349, 373	3384,9	94 96 Grande Rue	82	242	80-100
AK n°130, 33	1058,3	7/9 route d'Egly	35	331	80-100
AC n° 292	1247,5	2 rue Maryse Bastié	28	224	80-100
AI n° 90, 561	3625	41 rue Jean Moulin	16	44	80-100

On voit donc que les opérations de densification dans l'enveloppe urbaine respectent ces prescriptions, tout comme l'opération d'extension urbaine (la ZAC).

Le PLH impose la création au minimum de 873 logements supplémentaires au sein de la commune d'Arpajon sur la période 2018-2023.

L'estimation du potentiel de logements pouvant être créé à Arpajon entre 2013 et 2030 est de :

- **974 en densification** de l'espace urbanisé
- **700 en extension** de l'espace urbanisé (ZAC des Belles Vues)

3.4 Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la seine et des cours d'eau côtiers normands

Les éléments de cadrage

Le SDAGE s'impose par un lien de compatibilité[4] ce qui signifie que les documents d'urbanisme doivent lui être compatibles et ne présenter aucune disposition allant à l'encontre des objectifs du SDAGE.

La loi de transposition de la Directive Cadre Européenne (loi du 21 avril 2004 n°2004-338) a renforcé la portée réglementaire du SDAGE en modifiant le code de l'urbanisme : elle introduit l'obligation de compatibilité des PLU, SCoT et cartes communales avec le SDAGE.

Ainsi, ces documents « doivent être compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ».

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands a récemment été adopté (le 22 novembre 2015) et s'applique depuis le 1er Janvier 2016. Son programme d'actions couvre la période 2016-2021.

Le SDAGE se décline en 8 défis et deux leviers d'actions qui sont les suivants :

- La diminution des pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- La diminution des pollutions diffuses,
- La protection de la mer et du littoral,
- La restauration des milieux aquatiques,
- La protection des captages pour l'alimentation en eau potable,
- La prévention du risque inondation.

Chaque défi est décliné en orientations (au total il y en a 44) et 191 dispositions.

Perspectives par rapport à la situation locale

Les propositions et leviers formulés dans le SDAGE et les moyens mis en œuvre dans le PLU sont présentés dans le tableau ci-après :

Propositions et leviers formulés dans le SDAGE	Moyens mis en œuvre dans le PLU
Propositions	
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	Les eaux usées de la commune d'Arpagon sont traitées par : Le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne qui assure un rejet de qualité optimale dans la seine ou dans la Marne des effluents de la ville, avec un objectif « bon état écologique » ; Le Syndicat mixte de la Vallée de l'Orge Aval assure l'assainissement et la surveillance de la qualité de l'eau. Le P.A.D.D. du PLU d'Arpajon prévoit de préserver la qualité de l'eau en favorisant la gestion des eaux pluviales et en limitant
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses	

[4] Un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue même partiellement, à leur réalisation ».

	l'imperméabilisation des sols Le PLU met en œuvre une O.A.P. thématique (O.A.P. sur tout le périmètre de l'Orge) qui vise une préservation et une mise en valeur de la trame verte et bleue. L'O.A.P. a plusieurs objectifs et notamment la diminution des arrivées d'eaux polluées dans le cours d'eau. Par ailleurs, le règlement écrit fixe que le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées Le règlement écrit du PLU encadre la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire. Le règlement fixe le principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel notamment en termes de dépollution pour les parkings.
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides Limiter et prévenir le risque d'inondation	Les milieux aquatiques et humides du territoire communal sont constitués par l'ensemble des cours d'eau (du fleuve au ru), mares et étangs qui peuvent être visibles en surface ou exister en souterrains (ru buses, nappes…). Le P.A.D.D. du PLU d'Arpajon prévoit de mettre en place les mesures destinées à protéger les habitants et usagers des risques naturels tels que les inondations de l'Orge et de la Rémarde Une O.A.P. thématique (O.A.P. de l'Orge) vise une préservation et une mise en valeur de la trame verte et bleue. L'O.A.P. vise notamment plusieurs objectifs : Assurer une continuité de berge et de lit / Gérer les inondations / Préserver la biodiversité
Leviers	
Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis	Les données présentées dans le rapport de présentation du PLU comportent un état des lieux de la ressource en eau sur le territoire d'étude.
Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis	Le présent PLU est élaboré en collaboration avec les services de l'Etat. Les services environnementaux sont également associés à la rédaction du PLU au travers de réunion en présence des personnes publiques associées.

3.5 Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Les éléments de cadrage

Selon la circulaire NOR : DEVL1108399C du 4 mai 2011, les SAGE « constituent un instrument essentiel [pour la] mise en œuvre {des SDAGE}, en déclinant concrètement les orientations et les dispositions {de ces derniers], en les adaptant aux contextes locaux».

Selon cette même circulaire, les « PLU devront principalement porter leur attention sur les éléments du SAGE qui correspondent à la protection des zones humides, en particulier celles identifiées comme porteuses d'enjeux environnementaux forts».

Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce

Le PLU d'Arpajon doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêté préfectoral régional n°13.115 du 11 juin 2013 modifiant l'arrêté préfectoral régional n°13.114 du 11 juin 2013.

Les orientations du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques sont :

- atteindre le bon état des eaux ;
- gérer quantitativement la ressource ;
- assurer durablement la qualité de la ressource ;
- préserver les milieux naturels ;
- prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement.

Les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette

Le PLU doit également être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette approuvé le 2 juillet 2014 suite à la révision de celui du 9 juin 2006.

Les orientations du SAGE Orge-Yvette sont :

- cohérence et mise en œuvre du SAGE révisé ;
- qualité des eaux ;
- fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides ;
- gestion quantitative ;
- sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Perspectives par rapport à la situation locale

Le SAGE Orge-Yvette identifie des zones humides (plan ci-après). Les zones humides avérées sont classées au PLU soit en zone N soit en zone U, eu égard à la vocation du site où elles sont localisées. Pour assurer la préservation des zones humide, le règlement du PLU mentionne :

« Pour les zones potentiellement humides identifiées dans les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU (enveloppe d'alerte établies par la DRIEE et carte des zones humides avérées et probables du SAGE) : une étude du caractère humide du site proportionnée au projet devra être effecuée avant toute demande d'utiliser ou d'occuper le sol. Elle pourra être allégée dans le cadre de la construction d'une maison individuelle.

Pour les zones humides avérées identifiées dans les périmètres portés à titre d'information en annexe du présent PLU (enveloppe d'alerte établies par la DRIEE et carte des zones humides avérées et probables du SAGE) : toute utilisation ou occupation du sol susceptible de porter atteinte au caractère de zone humide du site est interdite. »

Le P.A.D.D. du PLU d'Arpajon affiche la volonté politique de la commune de mettre en place les mesures destinées à protéger les habitants et usagers des risques naturels tels que les inondations de l'Orge et de la Rémarde

De plus, une O.A.P. thématique a été créée sur tout le périmètre de l'Orge afin de préserver et de mettre en valeur la trame verte et bleue sur le territoire. L'O.A.P. fixe plusieurs objectifs, notamment :

- Diminuer des arrivées d'eaux polluées dans le cours d'eau
- Assurer une continuité de berge et de lit
- Aménager les nœuds hydrauliques que sont les confluences
- Gérer les inondations
- Préserver la biodiversité.

Étant donnés les choix communaux exposés ci-dessus, le PLU prend bien en compte le SAGE.

3.6 Le plan de gestion des risques inondation (PGRI) SEINE-NORMANDIE.

C'est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie :

- <u>Réduire la vulnérabilité des territoires</u>
  La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le PGRI encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.

- <u>Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages</u>
  La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.

- <u>Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</u>
  La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le PGRI propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.

- <u>Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque</u>
  La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du PGRI. Elle se traduit par le développement, à des échelles adaptées, de gouvernances et de maîtrises d'ouvrages, notamment dans le cadre de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). La culture du risque doit être maintenue et étendue. Entretenir la mémoire du risque est un facteur essentiel

de prévention. Les outils de communication liés à la conscience et à la connaissance du risque d'inondation sont également à promouvoir et à développer.

Les 63 dispositions associées sont autant d'actions pour l'État et les autres acteurs du territoire : élus, associations, syndicats de bassin versant, établissements publics, socio-professionnels, aménageurs, assureurs.

Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise et la culture du risque.

Il propose d'optimiser la mise en œuvre de l'ensemble des politiques locales de gestion des risques d'inondation : la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise et la culture du risque et leurs outils (Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL), Programmes d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI), Plan Seine, services de prévision des crues,…).

Il vise également à renforcer les synergies entre les politiques de gestion des risques d'inondations, de gestion des milieux aquatiques et de l'aménagement du territoire.

Ce premier PGRI est donc conçu pour devenir un document de référence de la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie. Il constitue un socle d'actions qui seront amendées au fil des cycles de gestion successifs (2016-2021, 2022 – 2027, …).

Le PLU d'Arpajon doit être compatible avec les objectifs et dispositions du PGRI.

Étant donnés les choix communaux en termes de P.A.D.D., d'OAP thématique sur l'Orge et de Règlement écrit notamment concernant les eaux pluviales, le PLU prend bien en compte le PGRI.

3.7 Le plan de déplacements urbains de la région ile-de-france (PDUIF)

Les éléments de cadrage

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 a modifié l'article de la loi d'orientation des transports intérieurs de 1982 portant sur les plans de déplacements urbains.

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. L'horizon pour l'évaluation du plan de déplacements urbains est fixé par la loi à cinq ans. Il doit être compatible d'une part avec le Schéma Directeur d'Île-de-France, et d'autre part avec le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.

L'enjeu du PDUIF est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité d'une part, et la protection de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie d'autre part. Afin de respecter l'objectif légal de diminution du trafic automobile, ainsi que les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire

de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise à faire évoluer l'usage des modes alternatifs à la voiture dans une forte proportion.

Pour concilier ces objectifs particulièrement importants pour l'Ile-de-France, le projet de PDUIF prévoit 34 actions, qui prennent la forme de recommandations, mais aussi de prescriptions pour 4 d'entre elles et qui s'imposeront aux documents d'urbanisme et aux décisions prises par les autorités locales.

Le projet de PDUIF a identifié neuf défis auxquels répond la déclinaison d'actions :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public ;
- Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements ;
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal ;
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF ;
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

L'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Perspectives par rapport à la situation locale

Les actions du PDUIF sont guidées par des principes de diminution du trafic automobile, de développement de l'usage des transports collectifs (en favorisant le développement du réseau et le rabattement vers l'offre de transport en commun) et des moyens de déplacement économes et moins polluants (liaisons douces) et d'organisation du stationnement.

Il s'agit pour la commune d'Arpajon de favoriser l'usage des transports en commun et des modes doux par le développement de l'intermodalité notamment autour des pôles générateurs de flux comme le quartier gare. Ces objectifs pourront être réalisés au travers d'une politique de développement d'un urbanisme cohérent permettant de limiter les besoins en déplacements et l'usage des véhicules individuels et de développer l'usage des transports en commun et l'offre en circulations douces.

La commune compte un pôle gare multimodal avec le réaménagement de la gare routière, le redéploiement des lignes de bus, l'amélioration de l'accessibilité et du stationnement.

Dispositions du PLU

Le PADD s'inscrit pleinement dans l'objectif de favoriser une mobilité durable, notamment via les orientations suivantes :

- Optimiser l'usage de la gare et des transports en commun en les rendant plus visibles et plus accessibles
- Accompagner la réalisation du projet de transport en site propre sur la RN20 et garantir une connexion avec la ville
- Promouvoir les déplacements doux à l'échelle de la commune et plus particulièrement les liaisons cohérentes et continues entre le centre-ville d'une part et les espaces excentrés et communes limitrophes d'autre part, via la mise en place du « plan vélo » communal et

l'aménagement de voiries partagées

- Créer un franchissement de la RN20 pour relier le futur quartier des Belles Vues au centre-ville
- Fluidifier les conditions de circulation et de stationnement (redéfinition de la politique de stationnement favorisant la disponibilité de l'offre et l'amélioration du positionnement et de la visibilité des parkings, ainsi que de leurs accès)
- Promouvoir une ville des courtes distances
- Faciliter tous les modes de déplacements vers le centre-ville pour répondre aux besoins des quartiers « périphériques » (dont ceux des communes limitrophes) en équipements et commerces de première nécessité
- Favoriser la place du piéton et du cycliste dans le projet de réaménagement du Cœur de ville
- Optimiser les possibilités de stationnement en centre-ville dans le projet de réaménagement du Cœur de ville

Les orientations du PADD sont retranscrites réglementairement à travers le plan de zonage, le règlement écrit ou encore les orientations d'aménagement et de programmation.

Les OAP :

- **Belles vues** : encadre le développement d'un quartier à dominante résidentielle, maillé par un réseau de liaisons douces qui permettront de rejoindre facilement la station TCSP envisagée sur la RN20 (liaison Massy-Arpajon). Ce quartier sera connecté au reste du territoire Arpajonnais grâce à la création d'un ouvrage de traversée de la RN20. Des aires de covoiturage et espaces dédiés à l'autopartage sont programmées sur les franges du site. Des espaces dédiés à la recharge des véhicules électriques sont également programmés.
- **De l'Orge** : encadre la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue autour de l'Orge. Elle vise également à faire de l'Orge un élément de la vie quotidienne en reconnectant Arpajon à la promenade de l'Orge et favorisant les déplacements doux.

Le règlement fixe des exigences pour la création de places de stationnement en cohérence avec les orientations du PDUIF. En effet : les articles 12 du PLU imposent de créer les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques, en nombre suffisant pour le personnel, les visiteurs et divers véhicules utilitaires.

Aussi, le règlement du PLU impose des aires de stationnement qui doivent être réalisées en application des règles ci-après (exemple zone U) :

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour:

- Les logements financés par prêt aidé de l'Etat,
- Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- Les résidences universitaires,

Toutefois, lorsque les logements mentionnés ci-dessus sont situés à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées à l'habitation autressituées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs Ua, Ue et Ui :

- 2 places par logement, Des places pourront être créées pour les visiteurs au vu de l'importance des projets et des conditions de stationnement dans les environs.
- 1 place pour 60m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,

- Dans le cas de bureaux:
    - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
    - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Dans le secteur Ua :

- 1,5 place par logement pour les constructions de logements collectifs, Le total de places exigées est arrondi à l'entier supérieur.
- 2 places par logement pour les constructions de logement individuel,
- Dans le cas d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation du PLU (surélévation, extension, changement de destination) à destination d'habitat, aucune place supplémentaire n'est demandée,
- 1 place pour 60m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à l'artisanat, à l'industrie,
- Dans le cas de bureaux:
    - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
    - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Dans les secteurs Ui et Ue :

- 1 place pour 50m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'habitation,
- 1 place pour 50m² de surface de plancher pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie,
- 1 place pour 100m² de surface de plancher destiné à la fonction d'entrepôt.
- Dans le cas de bureaux:
    - A moins de 500 mètres de la gare RER : au maximum une place pour 45 m² de surface de plancher
    - A plus de 500 mètres de la gare RER : au minimum une place pour 55 m² de surface de plancher

Dispositions du PDUIF : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. [Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-

après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.] »

Aussi, le PLU impose la création de stationnements pour les cycles en zone urbaine et à urbaniser.

3.8 Le plan local de déplacements de l'arpajonnais

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France peut être complété, en certaines de ses parties, par des plans locaux de déplacement (PLD).

Approuvé le 2007, le PLD de l'Arpajonnais fixe 4 objectifs décomposés en 24 actions. Il est élaboré en parallèle du projet de territoire :

- Objectif 1 : Intégrer l'Arpajonnais dans le territoire régional et les pôles d'excellence de l'Essonne
- Objectif 2 : Satisfaire les besoins fondamentaux de déplacements des habitants et usagers de la Communauté de Communes
- Objectif 3 : Organiser et maitriser le trafic automobile et poids lourds par une stratégie cohérente d'aménagement et de gestion de la voirie compatible avec les objectifs du projet du territoire
- Objectif 4 : Assurer les conditions de mise en œuvre du PLD

Le PLU permet la création de logements à proximité de la gare et de conforter le centre-ville. Il permet ainsi de réduire les besoins en déplacement en véhicules motorisés.

3.9 Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région ILE-DE-FRANCE

Les éléments de cadrage

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) : « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales».

Les continuités écologiques doivent permettre le déplacement de la faune et l'expansion de la flore.

Le SRCE-TVB est adopté en Île-de-France depuis 2013. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

La TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. La trame verte comprend les espaces naturels importants dont les espaces protégés, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, les surfaces en couvert environnemental permanent comme les bandes enherbées ou les forêts alluviales. La trame bleue est, quant à elle, constituée par les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux et zones humides particulièrement importantes pour la préservation de la biodiversité.

Ces continuités écologiques comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité représentent des espaces avec un caractère remarquable ou un grand potentiel en matière de diversité biologique. Ils peuvent à ce titre déjà faire l'objet de protections environnementales ou d'inventaires particuliers (Natura 2000, ZNIEFF, arrêtés de biotope, ...). Les corridors écologiques sont formés par les voies de déplacement empruntées par les espèces et relient les réservoirs de biodiversité. Ils sont linéaires ou discontinus, seule importe leur fonctionnalité.

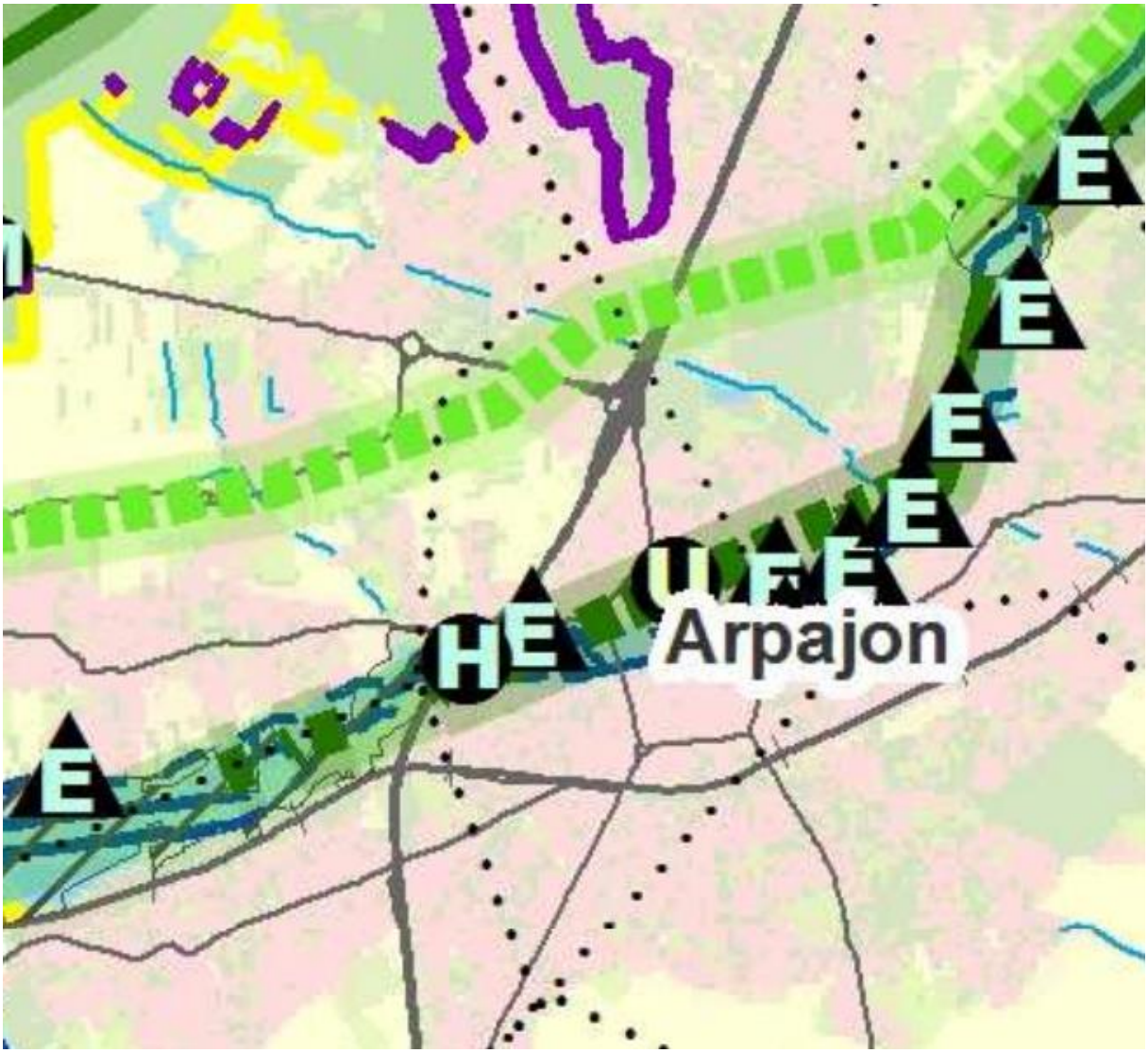
Les espaces suivants sont à considérer comme éléments constitutifs de la TVB en tant que réservoirs de biodiversité :

- Réserve naturelle nationale et/ou régionale ;
- Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ;
- Réserves biologiques en forêt publique ;
- Sites Natura 2000 ;
- Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ;
- réservoirs biologiques du SDAGE.

Le SRCE-TVB a été adopté en Île-de-France le 21 octobre 2013. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

Perspectives par rapport à la situation locale

Carte des composantes de la TV



L'examen du SRCE Île-de-France montre les éléments suivants pour la commune d'Arpajon :

- Continuité écologique
  - Sous trame arborée : corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité ;
  - Sous trame herbacée : corridor à fonctionnalité réduite des friches, prairies et dépendances vertes ;
- Éléments fragmentant :
  - Obstacle à l'écoulement de la sous trame bleue
  - Points de fragilité des continuités de la sous trame bleue liés à des infrastructures de transport qui recoupent des milieux humides alluviaux
  - Points de fragilité des corridors arborés : passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE
LÉGENDE

CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

- Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

- Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée

- Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité
- Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

- Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

- Cours d'eau et canaux fonctionnels
- Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
- Cours d'eau intermittents fonctionnels
- Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite
- Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

- Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires

- Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue

- Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

- R — Routes présentant des risques de collisions avec la faune
- P — Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire
- U — Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation
- C — Passages prolongés en cultures
- X — Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires

- B — Coupures boisées
- A — Coupures agricoles

Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

- M — Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
- H — Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

OCCUPATION DU SOL

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures
- Plans d'eau et bassins
- Carrières, ISD et terrains nus
- Tissu urbain
- Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 hectares

Infrastructures de transport

- Infrastructures routières majeures
- Infrastructures ferroviaires majeures
- Infrastructures routières importantes
- Infrastructures ferroviaires importantes
- Infrastructures routières de 2e ordre
- Infrastructures ferroviaires de 2e ordre

- Limites régionales
- Limites départementales
- Limites communales

Carte des objectifs de la TV

L'examen du SRCE Île-de-France montre les éléments suivants pour la commune d'Arpajon :

- La majeure partie du territoire communal est urbanisée ;
- L'axe de l'Orge constitue corridors alluviaux multitrames en contexte urbain à restaurer ;
- il existe des éléments fragmentants à traiter prioritairement : obstacles et point de fragilité de la sous trame arborée.

Étant donnés les choix communaux en termes de PADD, d'OAP notamment l'OAP Thématique de l'Orge, le PLU prend bien en compte le SRCE.

3.10 Le schéma régional du climat, de l'air et de l'energie (SRCAE) et le plan climat-énergie territorial de L'ARPAJONNAIS

En application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU devra prendre en compte le plan climat-énergie territorial de l'Arpajonnais approuvé le 19 décembre 2013.

Le PCET doit être compatible avec les objectifs et orientations du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) validé par arrêté du Préfet de Région le 14 décembre 2012.

Les éléments de cadrage

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie – DRIEE), du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en association avec de multiples acteurs du territoire, a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie à l'horizon 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Perspectives par rapport à la situation locale

Objectifs du SRCAE	Orientations du PADD
Bâtiments : - Encourager la sobriété énergétique dans les bâtiments et garantir la pérennité des performances - Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques Energies renouvelables : - Densifier, étendre et créer des réseaux de chaleur et de froid en privilégiant le recours aux énergies renouvelables et de récupération	Le règlement fixe des préconisations en termes de développement durable et de préservation de l'environnement. L'article 15 du règlement sur les performances énergétiques et environnementales indique que les constructions doivent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain, par : - l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, voire biosourcés, - l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie,

Objectifs du SRCAE	Orientations du PADD
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment - Favoriser le développement d'unités de production d'ENR électrique et de biogaz sur les sites propices et adaptés Consommations électriques : - Maîtriser les consommations électriques du territoire et les appels de puissance Transports : - Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels Urbanisme : - Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air - Faire de la prise en compte des enjeux énergétiques un facteur de compétitivité et de durabilité des entreprises Agriculture : - Favoriser le développement d'une agriculture durable Modes de consommation durable : - Réduire l'empreinte carbone des consommations des franciliens Qualité de l'air : - Améliorer la qualité de l'air pour la santé des franciliens Adaptation au changement climatique : - Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique	- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques. Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas…) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Le PADD s'inscrit pleinement dans les objectifs concernant les transports et l'urbanisme, qui, favorisant une diminution de l'émission de rejets polluants et de gaz à effet de serre, sont bénéfiques pour la qualité de l'air et l'adaptation au changement climatique, notamment via les orientations et objectifs suivants : • Optimiser l'usage de la gare et des transports en commun en les rendant plus visibles et plus accessibles • Accompagner la réalisation du projet de transport en site propre sur la RN20 et garantir une connexion avec la ville • Promouvoir les déplacements doux à l'échelle de la commune et plus particulièrement les liaisons cohérentes et continues entre le centre-ville d'une part et les espaces excentrés et communes limitrophes d'autre part, via la mise en place du « plan vélo » communal et l'aménagement de voiries partagées • « Résorber les coupures, relier les quartiers » et « Maintenir le bon niveau d'équipements communal » dans le but de maîtriser le développement urbain et de favoriser la concentration et la mixité fonctionnelle afin de limiter les déplacements notamment en véhicule personnel ;

Étant donnés les choix communaux, le PLU prend bien en compte le SRCAE.

3.11 Le schéma régional des carrières

Les éléments de cadrage

La loi Alur institue un schéma régional des carrières qui devra être approuvé au plus tard le 1 janvier 2020, et devra être pris en compte par les documents d'urbanisme.

Dans l'attente, le schéma départemental des carrières (SDCa) de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral n° 2014-PREF/DRIEE/033 du 12 mai 2014 constitue le document de référence.

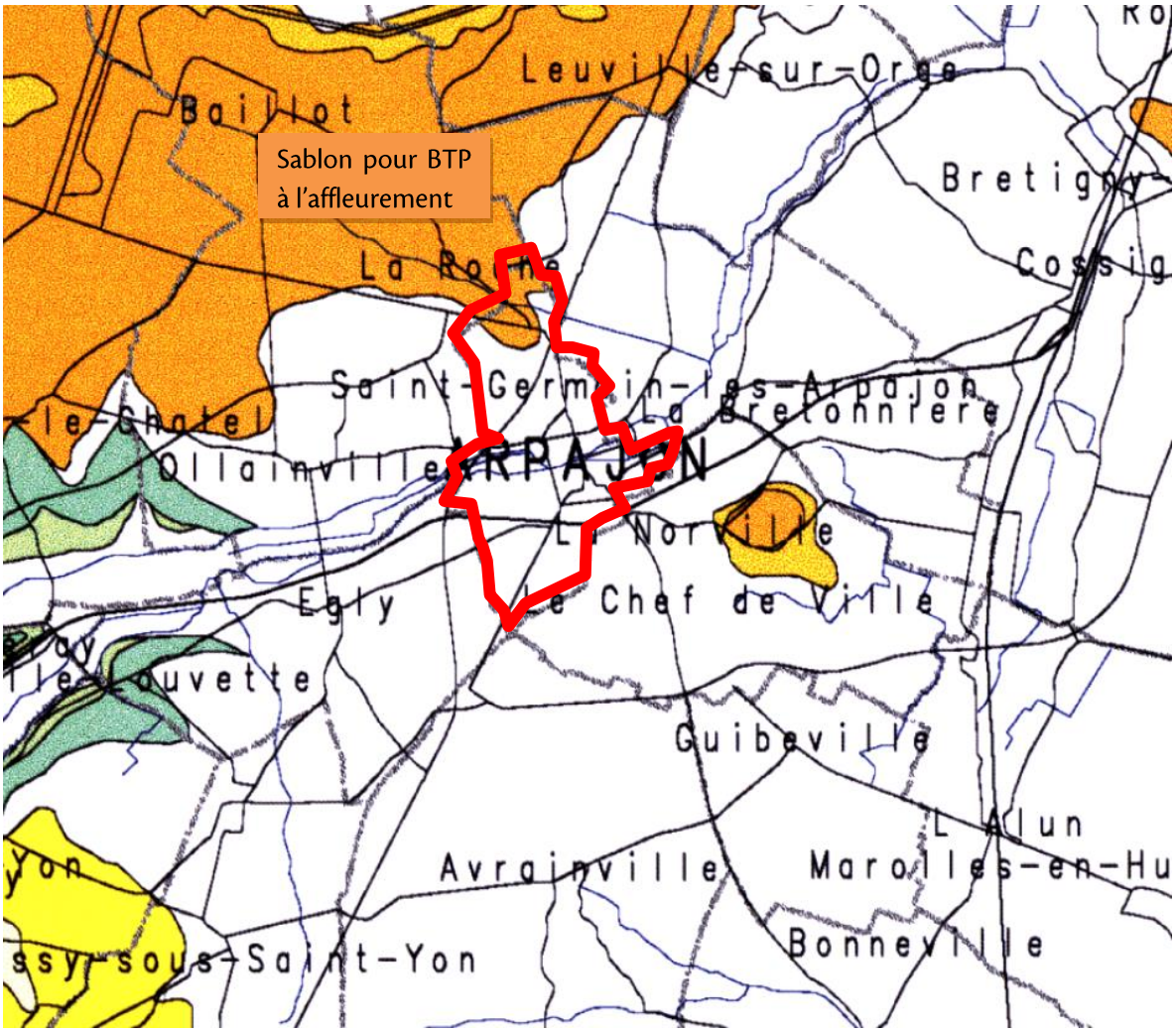
Le schéma des carrières est un document qui facilite l'appréciation des projets présentés, aide les pouvoirs publics dans leur prise de décision et qui éclaire les choix effectués.

Afin d'accroître l'autonomie du département, fortement déficitaire en matériaux, le schéma départemental des carrières préconise de développer l'usage de matériaux de substitution aux alluvionnaires tel que le calcaire du sud d'Etampes.

Le SDCa n'est pas opposable aux documents d'urbanisme. Cependant, il convient de veiller à ce que les dispositions du PLU ne rendent pas impossible l'exploitation d'un gisement. En effet, l'identification des gisements dans les documents graphiques du PLU est une étape importante et elle constitue un moyen d'assurer leur protection et unepréservation de leur éventuelle exploitation future.

Par ailleurs, l'article R.123-11 du code de l'urbanisme énonce que « *les documents graphiques font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées».*

Perspectives par rapport à la situation locale



Les secteurs concernés par le schéma sont urbanisé pour la plus grande partie. Le classement en zone U est maintenu pour ces secteurs.

3.12 Le schema regional de l'habitat et de l'hébergement

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoit la construction de 1350 logements par an pour Cœur d'Essonne Agglomération.

Arpajon représente 5.4% de la population de Cœur d'Essonne Agglomération en 2015.

Population en 2015 (INSEE)	**Arpajon**	**Cœur d'Essonne Agglomération**
Effectif	10 481	195 819
Proportion de la population de cœur d'Essonne Agglomération	**5,4%**	100,0%

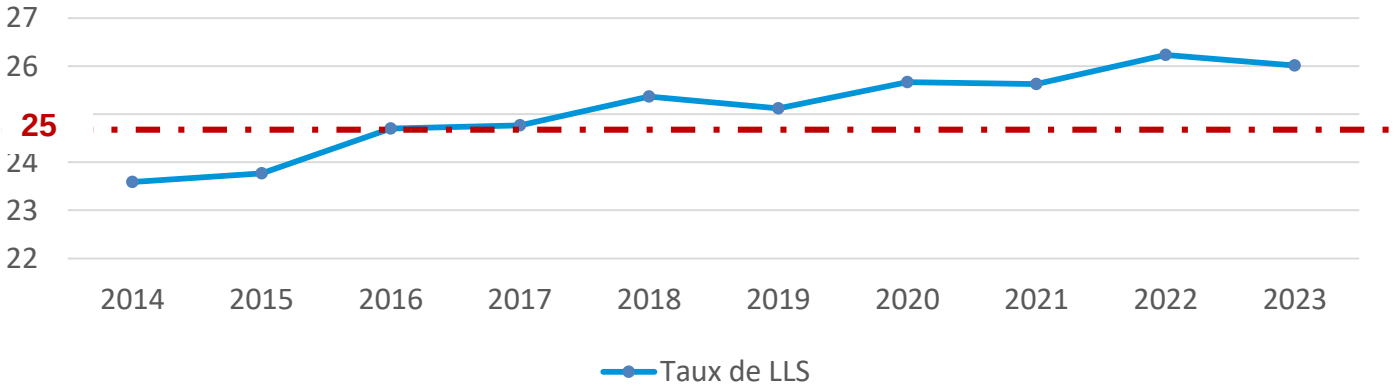
Si Arpajon contribue à hauteur de 5.4% des objectifs assignés à Cœur d'Essonne Agglomération, elle doit permettre la création de 72 logements par an, soit 1228 logements de 2013 à 2030.

On évalue à près de 1700 le nombre de logements pouvant être construits à Arpajon entre 2013 et 2030.

Le PLU répond bien aux orientations du SRHH.

3.13 La création de logements sociaux

Selon les dernières données disponibles, Arpajon compte aujourd'hui environ 25% de logements sociaux. Les dispositions du PLU fixent donc pour objectif le maintien de la proportion de logements sociaux et non son augmentation.

- **Au 1er janvier 2017 (chiffres Préfecture)**
  - 5273 résidences principales
  - 1306 logements sociaux (LLS)

  } **soit un taux de 24,77 %**
  - → Il manque 12 LLS pour atteindre 25%.