



PLU

Plan Local d'Urbanisme

2

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**



**Document approuvé en Conseil Municipal
du 19 février 2019**

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de Cheptainville a été approuvé par délibération du 31 janvier 2012.

En février 2016, la commune a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Suite aux importantes évolutions législatives récentes, la révision de celui-ci s'avère indispensable :

- les lois GRENELLE de l'Environnement en vigueur depuis 2010 et la loi ALUR en vigueur depuis le 26 mars 2014 définissent un nouveau contexte législatif et entraînent de nouvelles obligations en matière de PLU, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre.

Parallèlement, la loi ALUR confirme ces objectifs et renforce les obligations et moyens pour atteindre les objectifs de modération de consommation de l'espace, de diversification et de mixité de l'habitat, de réduction des gaz à effets de serre, etc.

- Il est également nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU avec les documents de portée supra communale comme :
 - le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,
 - Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) d'Ile de France approuvé le 26 septembre 2013,
 - Le Plan de Déplacement urbain d'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.
- Il convient de poursuivre la mise en œuvre des projets et de la politique communale.
- Enfin, il apparaît nécessaire, de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme. Il a été constaté une augmentation des difficultés d'application, d'efficacité, et de compréhension par les pétitionnaires de l'interprétation des dispositions du PLU, lors de l'instruction des demandes d'autorisations des droits des sols.

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Une pièce essentielle du PLU, pour l'expression du projet communal sur les 15 prochaines années

Le P.A.D.D. a été introduit par la loi solidarité et renouvellement urbaine (SRU) du 13 décembre 2000.

C'est une proposition d'orientation pour l'avenir des différents volets du projet communal à un horizon de 10-20 ans, faisant la synthèse des volontés politiques de la commune et intégrant les projets en cours et à venir.

Il permet la prise en compte globale des enjeux et du projet urbain. Le règlement et le zonage du PLU vont s'inscrire dans le cadre de référence des orientations du PADD.

Le PADD n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés au code de l'urbanisme.

Selon l'article L 151-5 du Code de l'Urbanisme, « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Un document « cadre » de l'ensemble des pièces du dossier du PLU

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : Les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrit et graphiques, annexes, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

Il constitue une référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal

- Il a fait l'objet d'un **débat en Conseil municipal** lors de sa définition.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**, tous les 9 ans.
- Il constitue une référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution du document** :
 - Modification ou modification simplifiée ;
 - Mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général ou révision allégée ;
 - Révision globale.

Deux grands axes pour le P.A.D.D.

1

Développer en préservant les grands équilibres

1-1 Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village

1-2 - Garantir des *formes urbaines* adaptées à Cheptainville

1-3 – Favoriser les activités et les services de proximité

1-4 - Renforcer la diversité et les échanges

2

Préserver les atouts naturels de la commune

2-1 – Se mobiliser pour des modes de transport de proximité

2-2 – Favoriser une consommation énergétique durable

2-3 – Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques

2-4 – Assurer la pérennité de l'activité agricole

2-5 – Privilégier une approche valorisant notre patrimoine, notre environnement, nos paysages

2-6 – Tirer parti de la présence de l'eau

1

Développer en préservant les grands équilibres

1-1 Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village

CONSTAT ET ENJEUX

Quelques chiffres illustrent le scénario de développement démographique qui est rendu possible par le plan local d'urbanisme :

- la **population actuelle** est de 1 913 habitants répartis dans 763 logements (RGP INSEE 2012) ;
- il existe adéquation entre le **scénario de développement** démographique voulu par les élus et le **Programme Local de l'Habitat** (PLH) imposant la construction à Cheptainville de 91 logements pour 2017,
- les densités de logements prévues par le PLH, soit 15 à 25 logements à l'hectare en continuité urbaine et 20 à 35 logements en coeur de village, seront intégrées aux nouvelles opérations.

OBJECTIFS

- Le PLU doit permettre la construction d'environ 180 logements sur la quinzaine d'années à venir en tenant compte de la présence de 2,5 personnes par logement (et non pas 2,8 comme actuellement car il faut anticiper sur le vieillissement et le desserrement des ménages à Cheptainville). Ces **logements nouveaux** permettront à la fois le maintien du « point mort démographique » et un développement maîtrisé de la commune, correspondant à près de 1,7 % d'augmentation annuelle du nombre de logements.
- Le PLU doit permettre de :

→ Contenir l'étalement urbain

Le potentiel de densification (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification ou de renouvellement urbain) dans le tissu urbain a été évalué à environ 2,5 hectares.

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

- **autoriser une densification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers.
- **cadre par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les évolutions et projets de constructions sur certains ensembles** de taille significative et de situations intéressantes pour une densification/valorisation bien organisée et mixte.

→ Permettre un développement urbain modéré

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

A l'horizon 2030, la municipalité souhaite mettre en place les moyens d'un **développement rationnel, modéré et équilibré**, afin de maintenir le niveau démographique actuel et de prévoir l'accueil de nouveaux ménages, avec une perspective d'évolution de la population **de l'ordre de 1,7% par an**.

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

A l'horizon 2030, estimation des besoins en nouveaux logements : nécessité de réaliser **environ 180 unités / logements** pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.

- **En permettant la production de l'ordre d'une douzaine de logements / an en moyenne, pour répondre aux besoins locaux ;**
- **En permettant la réalisation d'au moins 80 logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine** (pour être compatible avec le SDRIF).
- **En permettant l'ouverture à l'urbanisation d'environ 3 hectares à vocation habitat, pour faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, mixtes et maîtrisées par la collectivité.**
- **En incitant la réhabilitation du bâti existant, afin de résorber la vacance et ainsi accroître le parc de logements, sans pour autant faire de l'étalement urbain.**

➔ **Diversifier le parc de logements pour élargir les possibilités de parcours résidentiel et pour respecter la mixité sociale**

- Des logements aidés ou locatifs sociaux pour des ménages plus modestes ou des petits ménages et personnes âgées ;
- Des logements en primo-accession pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- Des logements au prix du « marché » (accession ou location, individuel ou collectif) ;
- Des logements pour personnes âgées ou intergénérationnels.

1-2 - Garantir des formes urbaines adaptées à Cheptainville

CONSTAT ET ENJEUX

- Le **coeur de village** (mairie, église, écoles) doit être renforcé, en optimisant le foncier et le renouvellement urbain.
- À Cheptainville, le parcellaire est globalement toujours orienté nord/sud.

OBJECTIFS

- Les élus veulent permettre le logement de tous, en prévoyant des opérations spécifiques de logements adaptés à différents types de population, personnes âgées, familles monoparentales, jeunes décohabitants, foyers à revenus modestes...
- Le PLU prend en compte la nécessaire adaptation de l'urbanisation future en :
 - préservant dans la mesure du possible la **morphologie urbaine** traditionnelle (ou rurale) comme la forme et l'orientation du parcellaire, cela dans le respect des densités du programme local de l'habitat,
 - en adaptant l'**implantation**, la hauteur, le volume des constructions nouvelles.

1-3 – Favoriser les activités et les services de proximité

CONSTAT ET ENJEUX

- Le cœur de village –mairie, église, écoles– doit être renforcé en équipements collectifs, ainsi qu'en équipements publics nécessaires au bon accueil de la population. Notamment, le vieillissement d'une partie de la population d'une part et l'arrivée de jeunes actifs avec enfants nécessitent de renforcer les services à la personne.

OBJECTIFS

- La politique de **renforcement du cœur de village** sera poursuivie.
- Le PLU s'attache au **développement de l'activité économique**, en favorisant :
 - le maintien des commerces existants,
 - le potentiel d'implantation de nouvelles activités,
 - la création de services médicaux, sociaux, à la personne,
- **Le PLU devra permettre de poursuivre le développement de réseaux numériques et de technologies émergentes sur le territoire :**

Les principes de développement du très haut débit sont prévus selon les schémas et programmes supra-communaux. La commune porte une attention particulière au respect des délais de déploiement de ces réseaux et veillera à une programmation en lien avec les travaux de réfection de voirie ou d'aménagements urbains.

1-4 - Renforcer la diversité et les échanges

CONSTAT ET ENJEUX

- Seuls dix pour cent des actifs travaillent sur la commune : Cheptainville pourrait devenir une commune résidentielle.

OBJECTIFS

- Les élus veulent maintenir et développer les **liens sociaux** dans le village tout en assurant une mixité sociale, en permettant l'accueil des personnes de toutes les générations et de toutes les origines. Cela passe notamment par :
 - le **logement de tous** : pour les opérations et divisions de plus de 3 logements, les élus veulent que soit imposée une part minimale de 30 % de logements sociaux, cet objectif étant examiné au cas par cas pour les autres opérations ;
 - la **préservation du cadre de vie** en favorisant le maintien et l'installation de commerces, d'activités ;
 - la poursuite de la **politique d'équipement** scolaire, sportif et dédié aux jeunes cheptainvillois ;
 - la mise à disposition de **lieux de vie sociale**, de lieux de rencontre, d'équipements inter générationnels, qu'il faudra favoriser ;
 - l'intégration du plan départemental d'itinéraires de **promenades** et de randonnées ; certains chemins ruraux pourront être mis en valeur pour la promenade.

2

Préserver les atouts naturels de la commune

2-1 – Se mobiliser pour des modes de transport de proximité

CONSTAT ET ENJEUX

- La toute grande majorité des actifs travaille en dehors de Cheptainville ; 95% des ménages sont équipés d'au moins une voiture alors que l'une des sources de pollution de l'air et de consommation de l'énergie fossile est la voiture...
- La France s'est engagée, avec la Stratégie Nationale Bas-Carbone, à réduire de 75 % ses émissions GES à l'horizon 2050 par rapport à 1990 (le Facteur 4). A court/moyen terme, la réduction des émissions est de -27% à l'horizon 2028 par rapport à 2013.

OBJECTIFS

- En développant la trame de **liaisons douces**, en créant ou renforçant des liaisons comme celle reliant la gare de Marolles ou doublant la Rd 449, les élus veulent préserver la qualité de l'air, inciter les habitants à utiliser des modes de transports alternatifs, plus respectueux de l'environnement, en optimisant l'usage des transports en commun et les itinéraires piétons ou cyclistes. La commune sera particulièrement vigilante sur la réalisation des liaisons vers la gare de Marolles et le centre ville d'Arpajon.
- Le PLU prend en compte le **plan local de déplacements** ou PLD.
- Le PLU intègre la démarche entreprise par les collectivités pour la valorisation des **transports en commun** existants en prévoyant des rabattements sur les gares les plus proches. La commune participera activement aux études menées sur le recensement des circuits existants voire sur la création de nouveaux circuits, de type ligne régulière : étude sur les transports en commun par Cœur d'Essonne agglomération et le STIF, projet de transport en commun en site propre Rn 20.

2-2 – Favoriser une consommation énergétique durable

CONSTAT ET ENJEUX

Depuis 2012, les bâtiments sont conçus suivant la norme « basse consommation » et en 2020 toutes les constructions neuves seront soumises à la norme « énergie positive » c'est-à-dire dont la consommation d'énergie primaire devra être inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite.

OBJECTIFS

- En luttant contre l'étalement urbain, les élus veulent inciter à une **consommation énergétique** réduite. Le PLU autorise et favorise les constructions *écologiques* : utilisation des énergies renouvelables comme la géothermie ou le solaire... tout cela afin de participer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les gaz à effet de serre.
- Les élus veulent favoriser les **économies d'énergie** sur les bâtiments et espaces publics :
 - En préservant et développant la trame de liaisons douces ;
 - En intégrant au fonctionnement de l'espace, dans la mesure du possible, lors de création de voirie, les transports en commun et les personnes à mobilité réduite ;
 - En intégrant l'utilisation d'énergie renouvelable dès la conception architecturale et paysagère des bâtiments collectifs.

2-3 – Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques

OBJECTIFS

Protéger la biodiversité reconnue et dite remarquable,

- Les espaces naturels et agricoles ;
- La ceinture verte ;
- La biodiversité liée à la présence de l'eau.

Valoriser et régénérer la biodiversité « ordinaire »,

...au sein des ensembles urbanisés avec la présence de jardins, de parcs, etc.

Des mesures et outils spécifiques de préservation des ensembles paysagers ou végétaux permettront de conserver leur existence. Le maintien des espaces boisés classés et l'introduction de coefficient d'espaces végétalisés ou de biotopes, déclinés au sein des zones urbanisées, permet de conserver des ambiances végétales et supports utiles à la faune et flore locale ou la gestion des eaux pluviales.

Valoriser les liens entre ces espaces et affirmer les corridors écologiques

...identifiés par déclinaison locale du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

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

2-4 – Assurer la pérennité de l'activité agricole

CONSTAT ET ENJEUX

- Le projet de territoire prévoit d'assurer « une protection et une mise en valeur des espaces agricoles périurbains de l'Arpajonnais ».
- L'**activité agricole** cheptainilloise est diverse : céréaliculture, horticulture, élevage de chevaux, ferme pédagogique...
- Les espaces « vides » actuellement tenus et entretenus par l'activité agricole.

OBJECTIFS

- Le PLU préserve l'activité économique. Ainsi en va-t-il de l'activité agricole, diversifiée : protéger le « coeur agricole » c'est **préserv**er l'**activité agricole** en tant qu'activité économique, c'est donc maintenir l'espace agricole hors de tout mitage, c'est aussi relancer le maraîchage dans le cadre de l'agriculture périurbaine.
- Préserver l'activité agricole c'est aussi **anticiper** le devenir des bâtiments encore agricoles, enclavés dans le coeur du village.
- Assurer l'avenir des exploitations, c'est faciliter la **circulation des engins** agricoles.
- Pérenniser l'agriculture a pour corollaire la **préservation du grand paysage**. Les élus veulent maintenir un paysage qui marque le contraste entre le coteau forestier et la plaine « vide ».
- Favoriser le développement de l'agriculture biologique.

2-5 – Privilégier une approche valorisant notre patrimoine, notre environnement, nos paysages

CONSTAT ET ENJEUX

- La commune possède des milieux naturels diversifiés et riches.
- Certaines entrées de bourg sont peu attractives.
- Un patrimoine « ordinaire » caractérise fortement le territoire : murs, constructions...

OBJECTIFS

- Le PLU préserve les milieux naturels et leur diversité car ils permettent le maintien de la nature dans et autour du village : espaces naturels, forêts (notamment les deux forêts régionales ouvertes au public par la Région depuis 1981) et bois, corridors écologiques, trames verte et bleue.
- En préservant la terre en tant que richesse agricole, le PLU préserve les **vues** les plus intéressantes de et vers le coteau boisé.
- Le PLU préserve les **boisements** les plus intéressants pour leur valeur écologique et paysagère en particulier ceux qui ceinturent le village ou en marquent le centre : ce sont des *poumons verts*.
- Le PLU valorise les **entrées de bourg** :
 - l'entrée nord du bourg,
 - en améliorant le paysage de l'entrée nord, route d'Arpajon (Rd 449 nord),
 - en structurant la route de Lardy.
- Le PLU conserve la césure nette et franche entre le bourg et le quartier de Bonneville.
- Le PLU identifie le **petit patrimoine** comme le bâti inscrit au patrimoine départemental : église, ancienne mairie, croix route de Bouray, les murs de clôture, le bâti rural... et le patrimoine local remarquable tel le château et son parc, la ferme du Pressoir rue des Francs-Bourgeois...
- Le PLU permet de donner une homogénéité aux **clôtures** côté rue, d'abord en préservant les murs de clôture existants ensuite en incitant à la création de murs de qualité,
- Le PLU préserve le **patrimoine végétal** le plus intéressant : les boisements en coteau, les arbres remarquables, les alignements.

2-6 – Tirer parti de la présence de l'eau

CONSTAT ET ENJEUX

- Le zonage du schéma directeur d'assainissement a été adopté après enquête publique le 29 septembre 2008 ; ce document a notamment mis en évidence les caractéristiques de l'écoulement du ru de Cramart.
- Le ru de Cramart constitue une limite du village, intéressante mais peu mise en valeur.

OBJECTIFS

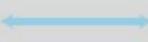
- Le PLU tient compte du **risque d'inondation** dû au **ru de Cramart** en permettant d'assurer la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement.
- Le PLU tire parti du ru de Cramart en **valorisant le ruisseau** sur tout son parcours en tant que limite urbaine –en particulier au passage de la rue du Ponceau– et en tant que support de biodiversité.
- Afin de lutter contre les inondations, les élus maintiennent l'obligation de **gestion des eaux** de ruissellement à la parcelle.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables Cheptainville

I - Développer en préservant les grands équilibres

-  Promouvoir la densification des zones urbanisées
-  Contenir l'étalement urbain à l'intérieur de l'enveloppe urbaine
-  Permettre une ouverture à l'urbanisation à court et moyen terme
-  Permettre une ouverture à l'urbanisation à long terme
-  Renforcer l'attractivité du coeur de village
-  Développer le tissu d'équipements collectifs et publics
-  Pérenniser et développer l'activité économique

II - Préserver les atouts naturels de la commune

-  Protéger la trame verte et les espaces naturels
-  Affirmer les corridors écologiques
-  Tenir compte du risque d'inondation et valoriser la trame bleue
-  Préserver les terres agricoles
-  Concentrer les constructions agricoles dans certains secteurs géographiques
-  Développer les liaisons douces, notamment vers la gare de Marolles et Arpajon
-  Aménager et valoriser les principales entrées de bourg
-  Préserver les perspectives
-  Mettre en valeur le petit patrimoine local



Réalisation : Siam Urba - 2018