

Département de l'Essonne

Commune de Cheptainville



# PLU

*Plan Local d'Urbanisme*

1

## RAPPORT DE PRESENTATION



Document approuvé en Conseil Municipal  
du 19 février 2019



Le Plan Local d'Urbanisme : Aspects généraux.....	5
Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes.....	9

## Première partie : Diagnostic territorial

<b>Chapitre 1.1 – Éléments de cadrage.....</b>	<b>11</b>
1.1.1. Situation générale.....	11
1.1.2. Les structures intercommunales.....	12
1.1.3. Le territoire communal.....	14
<b>Chapitre 1.2 – Données démographiques .....</b>	<b>15</b>
1.2.1. La population communale et ses évolutions.....	15
1.2.2. Les caractéristiques des ménages et des habitants.....	18
<b>Chapitre 1.3 – Données générales sur l'habitat.....</b>	<b>21</b>
1.3.1. Evolution du parc de logements .....	21
1.3.2. Caractéristiques des résidences principales .....	22
1.3.3. Les besoins et perspectives d'évolution .....	25
<b>Chapitre 1.4 – Equipements et services publics.....</b>	<b>27</b>
1.4.1. Le niveau d'équipement général.....	27
1.4.2. Les équipements de la commune .....	29
<b>Chapitre 1.5 – Données socio-économiques .....</b>	<b>31</b>
1.5.1. La population active .....	31
1.5.2. Les emplois et activités dans le secteur de Cheptainville .....	34
1.5.3. Le tissu économique .....	35
<b>Chapitre 1.6 – Circulation et déplacements .....</b>	<b>38</b>
1.6.1. Les moyens de transports et de déplacements .....	38
1.6.2. Les flux routiers .....	44
1.6.3. Les circulations dans la commune .....	46
1.6.4. Inventaire des capacités de stationnement .....	48
1.6.5. Les orientations et projets supra-communales.....	49
<b>Chapitre 1.7– Diagnostics agricole et forestier.....</b>	<b>51</b>
1.7.1. Le diagnostic agricole .....	51
1.7.2. Le diagnostic forestier .....	53
<b>Chapitre 1.8– Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis .....</b>	<b>55</b>
1.8.1. Potentiel résidentiel « théorique » de densification .....	55
1.8.2. Projets de densification et/ou « renouvellement urbain ».....	56

## Seconde partie : Etat Initial de l'Environnement

<b>Chapitre 2.1 – Caractéristiques physiques du territoire.....</b>	<b>59</b>
2.1.1. La topographie .....	59
2.1.2. La géologie .....	60
2.1.3. L'hydrologie .....	61
2.1.4. Éléments climatiques .....	66

<b>Chapitre 2.2 – Environnement naturel et paysages</b> .....	<b>67</b>
2.2.1. Le Grand Paysage .....	67
2.2.2. Les supports de biodiversité .....	68
2.2.3. Les inventaires et protections réglementaires du patrimoine naturel .....	68
2.2.4. Les corridors écologiques .....	73
2.2.5. Les éléments paysagers .....	76
<b>Chapitre 2.3 – Analyse urbaine</b> .....	<b>77</b>
<b>Chapitre 2.4 – Analyse de la consommation foncière 2007-2017</b> .....	<b>82</b>
<b>Chapitre 2.5 – Eléments patrimoniaux</b> .....	<b>84</b>
2.5.1. La protection des monuments historiques .....	84
2.5.2. Le patrimoine bâti .....	84
2.5.3. Les éléments paysagers .....	84
<b>Chapitre 2.6 – Les risques et nuisances</b> .....	<b>85</b>
2.6.1. Les risques naturels .....	85
2.6.2. Les risques technologiques et industriels .....	87
2.6.3. Pollutions et nuisances .....	89
<b>Chapitre 2.7 – Environnement et gestion durable du territoire</b> .....	<b>91</b>
2.7.1. Réseaux et services de communications numériques .....	91
2.7.2. Gestion des déchets .....	91
2.7.3. Le potentiel en énergie .....	91
<b>Chapitre 2.8 – Synthèse des enjeux environnementaux</b> .....	<b>92</b>

## Troisième partie : Justification des choix retenus et des dispositions applicables

<b>Chapitre 3.1 – Choix retenus pour établir le P.A.D.D et les O.A.P.</b> .....	<b>98</b>
3.1.1. Constats et enjeux territoriaux servant de base au PADD. ....	98
3.1.2. Choix effectués pour établir le PADD .....	101
<b>Chapitre 3.2 – Cohérence de l’O.A.P. avec les orientations du P.A.D.D.</b> .....	<b>109</b>
3.2.1. Rappel du contenu de l’Orientation d’Aménagement et Programmation .....	109
3.2.2. Justifications de la cohérence de l’O.A.P. avec les orientations du P.A.D.D. ....	113
<b>Chapitre 3.3 – Choix retenus pour établir la délimitation des zones.</b> .....	<b>116</b>
3.3.1. Généralités .....	116
3.3.2. Evolutions générales des zones. ....	117
3.3.3. Description détaillée par zone. ....	119
3.3.4. Caractérisation des parcelles touchées par la mise en œuvre du PLU .....	127
3.3.5. Evolution des surfaces des zonages entre 2007 et 2017 .....	136
<b>Chapitre 3.4 – Explications des dispositions du règlement.</b> .....	<b>137</b>
3.4.1. Généralités. ....	137
3.4.2. Justifications des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du P.A.D.D. ....	137
<b>Chapitre 3.5 – Autres justifications et dispositions du plan</b> .....	<b>143</b>
<b>Chapitre 3.6 – Prise en compte des schémas, plans, programmes et documents supra-communaux</b> .....	<b>144</b>

## **Quatrième partie : Incidences de l’application du PLU sur l’Environnement**

<b>Chapitre 4.1 – Analyse des incidences du P.A.D.D.....</b>	<b>161</b>
<b>Chapitre 4.2 – Analyse des incidences de l’O.A.P. ....</b>	<b>162</b>
<b>Chapitre 4.3 – Analyse des incidences du règlement. ....</b>	<b>163</b>
<b>Chapitre 4.4 – Evaluation des incidences par thématiques environnementales .....</b>	<b>165</b>
4.4.1. La consommation d’espaces.....	165
4.4.2. La biodiversité et les milieux naturels.....	166
4.4.3. La ressource en eau / qualité des eaux.....	167
4.4.4. Les sols.....	167
4.4.5. Le paysage et le patrimoine bâti.....	168
4.4.6. Les risques naturels et technologiques .....	169
4.4.7. L’air.....	169
4.4.8. Le bruit.....	169
4.4.9. Les déchets.....	170
4.4.10. Les énergies renouvelables.....	170
<b>Chapitre 4.5 – Evaluation des incidences sur le réseau NATURA 2000 .....</b>	<b>171</b>

## **Cinquième partie : Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser / indicateurs de suivi**

<b>Chapitre 5.1 – Mesures envisagées.....</b>	<b>175</b>
<b>Chapitre 5.2 – Suivi de la mise en œuvre du PLU.....</b>	<b>175</b>

## **Sixième partie : Mesures de suivi et évaluation de la mise en œuvre du PLU**

## **Septième partie : Description des méthodes utilisées pour réaliser l’évaluation**

## **Huitième partie : Résumé non technique**

# Avant-propos

## Le P.L.U – Aspects généraux

LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U) est l'un des instruments de l'urbanisme de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, modifiée par les lois Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, les lois Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 et Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009, la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové de 2014.

L'article L.151.1 du code de l'urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU, il s'agit de :

### 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte différentes lois complémentaires et les documents supra-communaux qui s'imposent, notamment :

- **Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),**  
Le nouveau schéma directeur de la région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.  
Le SDRIF a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Les autres documents d'urbanisme (schémas de cohérence territoriale, plans locaux d'urbanisme) doivent être compatibles avec le SDRIF.
- **Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF),**  
Le PDUIF a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. Le PDUIF a identifié 9 défis à relever, déclinés en 34 actions opérationnelles, pour atteindre cet équilibre. Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers. Le SDAGE Seine Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 Septembre 1996, modifié les 19 Octobre 2000 et 21 février 2003, puis révisé. Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau normands côtiers est entré en vigueur le 17 décembre 2009. Il fixe, pour une période de six ans (2009-2015), « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands ».
- **Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)** d'Ile-de-France est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :
  - Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
  - Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
  - Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.
- **Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)** de la Région Ile de France arrêté le 14 décembre 2012 par le Conseil Général. Il intègre le Plan Régional de la Qualité de l'Air. Le SRCAE décline à l'échelle régionale une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie.
- **Le Plan de Protection de l'Atmosphère** mis en révision en 2011 et approuvée par arrêté inter-préfectoral du 26 Mars 2013. Il définit les objectifs visant à ramener, les niveaux de concentrations en polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites (fixées à l'annexe I du décret modifié n° 98-360 du 6 mai 1998).

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale :**

Coeur d'Essonne a lancé sa procédure d'élaboration du SCoT afin de bénéficier d'un document d'urbanisme opposable, couvrant l'ensemble de son territoire et traduisant son projet de territoire à horizon 2040. A noter que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT a été débattu lors du conseil communautaire du 26 juin 2018, fixant ainsi les grandes orientations du projet d'aménagement du territoire.

**DOCUMENT D'URBANISME : élaboration et évolution**

1992	2 décembre	Approbation du POS
1999	6 mai	Approbation de la révision du POS
2004	5 octobre	1 <sup>ère</sup> modification approuvée
2006	25 avril	2 <sup>ème</sup> modification approuvée
2007	25 octobre	3 <sup>ème</sup> modification approuvée
2012	31 janvier	Approbation du PLU
2016	16 février	Prescription de la révision du PLU

**LE RAPPORT DE PRESENTATION**

Le présent rapport de présentation doit permettre d'apporter une information générale sur le territoire, de déterminer les enjeux et besoins de la commune, ainsi que de justifier les orientations d'aménagement et les choix retenus au regard des incidences sur l'Environnement. A cet effet, il :

1. **Expose le diagnostic du territoire communal**, au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
2. **Analyse l'état initial de l'environnement**, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques ;
3. **Explique les choix retenus** pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L151-41 ;
4. **Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ;
5. **Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan**, lors du débat en conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan organisé au plus tard 3 ans après l'approbation du PLU.

Le projet de PLU de la commune de Cheptainville est soumise à Evaluation Environnementale, suite à une demande au cas par cas auprès de l'Autorité Environnementale.

Le champ d'application ainsi que les modalités de formalisation d'une évaluation environnementale sont codifiés aux articles L.104-1 à L104-3, R.104-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, « au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée. »

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

#### ▣ Intérêt d'une évaluation environnementale

Une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan, un programme, et notamment ceux fixant le cadre de décisions ultérieures d'autorisation d'aménagement et d'ouvrages, est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. Un Plan Local d'Urbanisme est directement concerné par cette réglementation. L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du programme. Ainsi, elle permet d'identifier les incidences notables négatives sur l'environnement puis de les réduire, le cas échéant, en proposant des mesures correctrices.

Cependant, elle doit se limiter à une évaluation des incidences du document d'urbanisme sur l'environnement, et notamment des incidences négatives.

## AUTEURS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Institut d'Écologie Appliquée / 16 rue de Gradoux / 45800 SAINT-JEAN-DE-BRAYE

Responsable du projet : J. TOYER (chef de projets),  
Occupation du sol : J. TOYER (chef de projets),  
Rédaction : M. KNISPEL (chargée de mission),  
Cartographie : V. VAUCHEY (cartographe)

### Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans ou programmes

Le PLU de la commune de Cheptainville doit être compatible et ne pas faire obstacle aux documents qui lui sont supérieurs. Il devra notamment se conformer aux dispositions des documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par décret le 27 décembre 2013 après avis du Conseil d'État publié au Journal Officiel daté du 28 décembre 2013.
- le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) de la Région Ile de France, adopté par arrêté du préfet de région le 21 octobre 2013.
- le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET), procédure d'élaboration engagée et à achever avant le 31 décembre 2018.
- le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France (arrêté le 14 décembre 2012).
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Ile-de-France, approuvé en novembre 2009.
- le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie, entré en vigueur arrêté préfectoral du 20 décembre 2015 et le SAGE Nappe de Beauce et milieux associés approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013.

La compatibilité du PLU avec les orientations de ces documents sera démontrée.

Cheptainville n'est concernée par aucun Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cœur Essonne Agglomération révisé actuellement le Scot couvrant le territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Si la nouvelle communauté d'agglomération est bien le résultat d'une fusion de ce territoire avec la communauté de communes de l'Arpajonnais à laquelle appartenait Cheptainville, le périmètre de définition du Scot reste inchangé.

# *PREMIERE PARTIE*

## Diagnostic et fonctionnement territorial

## 1.1 – Éléments de cadrage

### 1.1.1. Situation générale

La commune de Cheptainville se situe à trente-cinq kilomètres au sud-ouest de Paris, dans la région Ile-de-France et au cœur du département de l'Essonne.

Elle fait aussi partie du territoire de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne qui est un espace original en Essonne, à l'intersection de modèles urbanistiques (nord urbain et sud rural) et économiques (industriel à Évry, technologique à Saclay, agricole au sud) contrastés. Ce territoire est situé au cœur de l'Essonne, avec au nord et à l'est une zone géographique très fortement urbanisée, et au sud, le *poumon vert* de l'Essonne.



Cœur d'Essonne Agglomération est traversé par la RN 20 et la ligne C du RER. Il se situe au sud de la francilienne et à l'est de l'autoroute A 10.

Cœur d'Essonne Agglomération est riche de ses coteaux, de ses rivières et cours d'eaux, de ses vallées étroites ou bien encore de ses vastes étendues agricoles ou forestières. C'est aussi un territoire qui offre à sa population la présence d'équipements et de services publics majeurs et indispensables au quotidien.

La commune s'étend sur 721 hectares et compte en 2013, dernier recensement de l'INSEE, 1 905 habitants.

Elle est entourée par les communes d'Avrainville, Guibeville, Marolles-en-Hurepoix, Saint-Vrain et Lardy.

## 1.1.2. Structures intercommunales

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, Cheptainville fait partie de l'intercommunalité Cœur d'Essonne Agglomération. Cette nouvelle structure est née de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et de la Communauté de Communes de l'Arpajonnais, à laquelle appartenait Cheptainville auparavant.

Cœur d'Essonne compte 203 386 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013, répartis sur les 21 communes suivantes :

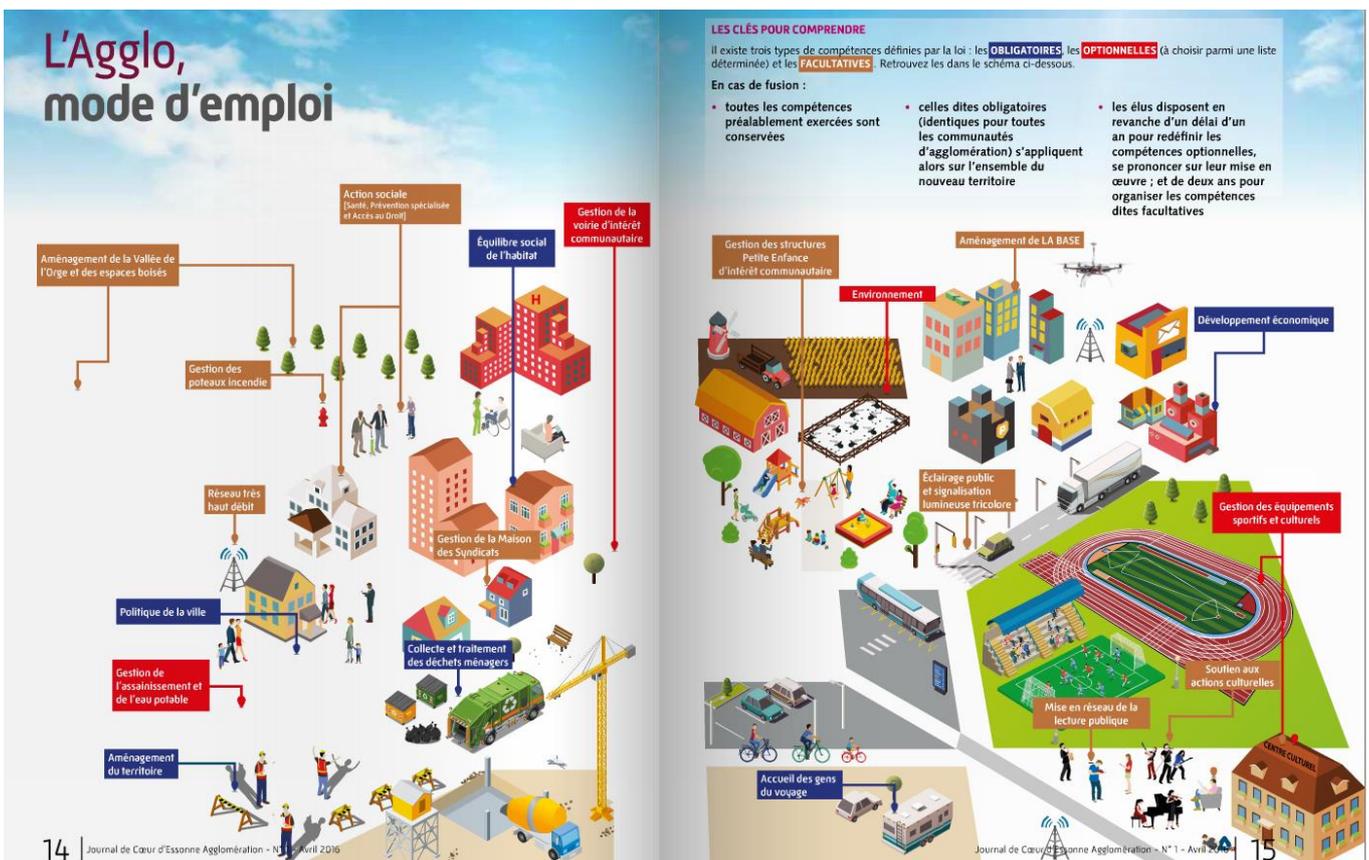
- Arpajon
- Avrainville
- Brétigny-sur-Orge
- Breuillet
- Bruyères-le-Châtel
- Cheptainville
- Egly
- Fleury-Mérogis
- Guibeville
- Leuville-sur-Orge
- Longpont-sur-Orge
- Le Plessis-Pâté
- Marolles-en-Hurepoix
- Morsang-sur-Orge
- La Norville
- Ollainville
- Saint-Michel-sur-Orge
- Saint-Germain-lès-Arpajon
- Sainte-Geneviève-des-Bois
- Villemoissons-sur-Orge
- Villiers-sur-Orge



Territoire de Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération  
Source : [www.coeuressonne.fr](http://www.coeuressonne.fr)

Cœur d'Essonne dispose des compétences suivantes :

- Obligatoires :
  - Equilibre social de l'habitat
  - Collecte et traitement des déchets ménagers
  - Politique de la ville
  - Aménagement du territoire
  - Accueil des gens du voyage
  - Développement économique
- Optionnelles :
  - Environnement
  - Gestion des équipements sportifs et culturels
  - Gestion de la voirie d'intérêt communautaire
  - Gestion de l'assainissement et de l'eau potable
  - Aménagement de la Vallée de L'Orge et des espaces boisés
  - Gestion des poteaux incendie
  - Réseau très haut débit
  - Gestion de la Maison des Syndicats
  - Action sociale
  - Gestion des structures Petite Enfance d'intérêt communautaire
  - Aménagement de la Base
  - Eclairage public et signalisation lumineuse tricolore
  - Mise en réseau de la lecture publique

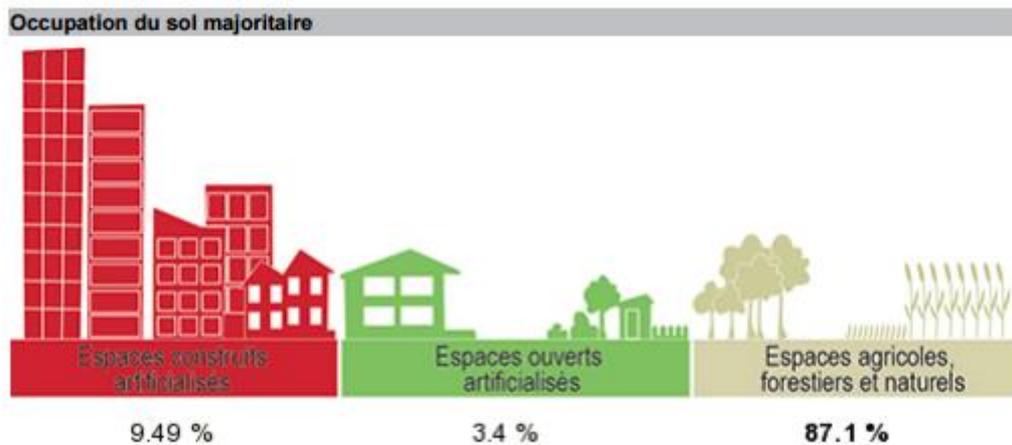


Extrait du Journal De l'Agglomération Cœur d'Essonne

### 1.1.3. Le territoire communal



Cheptainville est une commune dont l'occupation du sol est essentiellement tournée vers les espaces agricoles, forestiers et naturels. Ainsi, les espaces agricoles y sont majoritaires et représentent plus de 51 % de l'ensemble du territoire communal. Les espaces forestiers sont également importants sur la commune puisqu'ils représentent 33 % de la superficie de la commune.



*Extrait de la fiche d'occupation du sol de Cheptainville par l'IAURIF*

## 1.2.– Eléments de cadrage

L'analyse démographique est issue des données des recensements de l'INSEE de 2013 et complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale. Dans un souci d'échelle et d'un manque de données réalisées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne, l'analyse se fera à l'échelle du territoire de l'Arpajonnais complétée si possible par des données de Cœur d'Essonne Agglomération.

### 1.2.1. La population communale et ses évolutions

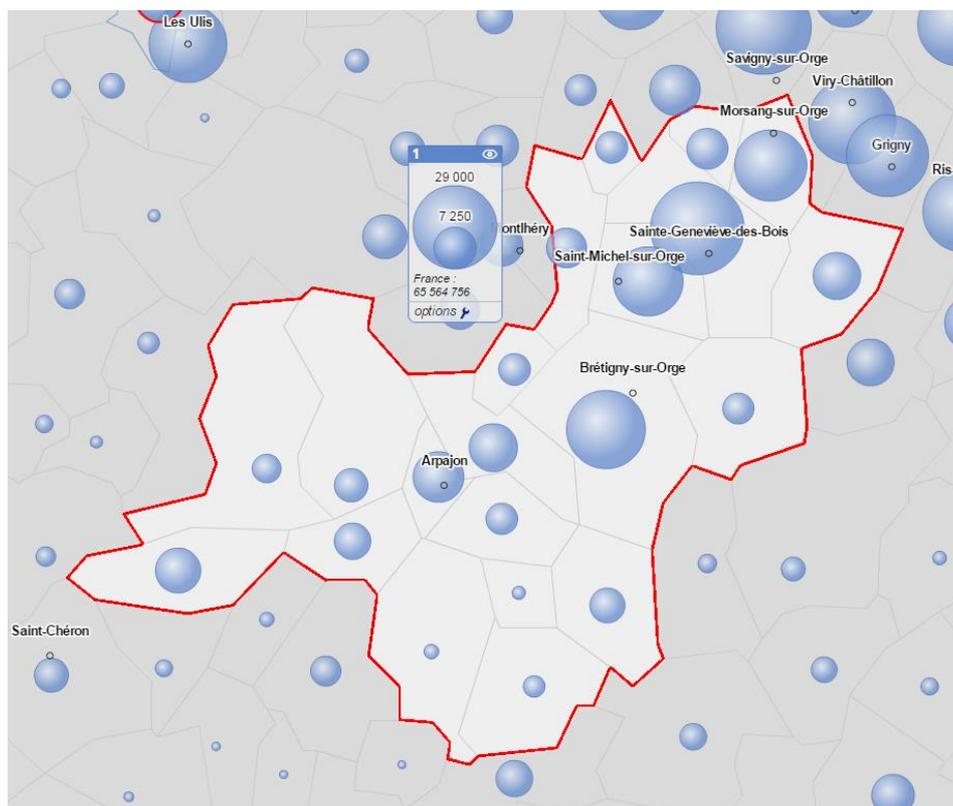
RAPPEL / Définition de la population totale selon l'INSEE

La définition de la population légale en vigueur a évolué entre celle du dernier recensement et celle en vigueur entre 1975 et 1999, ainsi :

**SUR LA PERIODE 1975-1999** : « la population sans double compte » est l'indicateur de référence utilisé par l'INSEE dans des analyses démographiques. Ce recensement ne comptabilise qu'une seule fois les personnes ayant des attaches dans plusieurs communes (élèves internes, militaires du contingent ou personnes vivant en collectivité) et présente l'intérêt d'être cumulable à tous les niveaux géographiques.

Au dernier recensement, le terme générique de "populations légales" regroupe pour chaque commune sa population municipale, sa population comptée à part et sa population totale qui est la somme des deux précédentes. La population municipale est celle qui est utilisée à des fins statistiques ; la population totale est la plus souvent utilisée pour l'application de dispositions législatives ou réglementaires. L'indicateur « population sans double compte » ne figure plus dans les analyses.

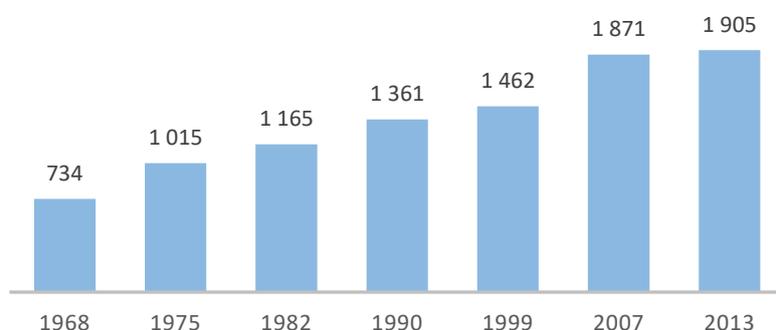
Population de Cheptainville et de Cœur d'Essonne Agglomération en 2013 (source INSEE)



Cheptainville compte 1 905 habitants au 1<sup>er</sup> janvier 2013. Elle accueille environ 2,9 % de la population totale de la CACEA.

## Les évolutions de la population communale...

Evolution de la population entre 1968 et 2013



La population de Cheptainville est passée de 734 habitants en 1968 à 1 905 habitants en 2013.

La population a constamment évolué depuis 1968, comme celle de la communauté de communes.

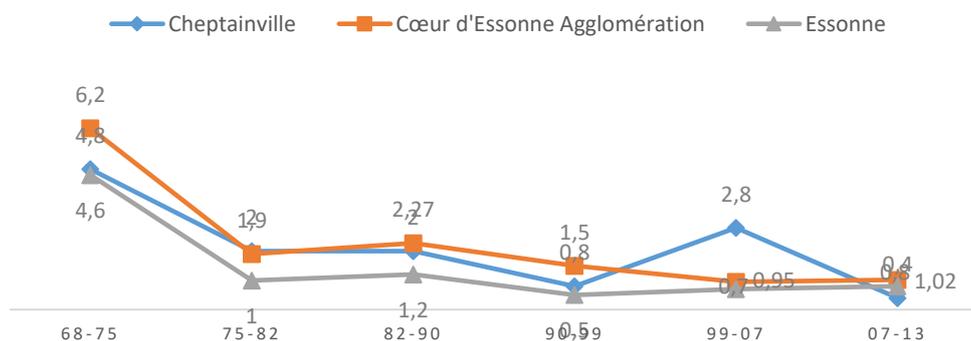
Sur la période 1968-2013 le nombre d'habitants a été multiplié par plus de 2,5.

La population communale ou intercommunale a connu de forts taux de croissance annuels

dans les années 70. Les croissances des années 80-90 ont été plus mesurées. Depuis 1999, les taux de croissance recommencent à augmenter traduisant une accélération de la croissance démographique. De 1999 à 2006, le taux de croissance annuel moyen a été de 2,8 %, plus fort que celui de la communauté de communes.

Sur la période la plus récente, les taux de variations annuels de Cheptainville et de Cœur d'Essonne Agglomération diminuent. Celui de la commune chute de manière plus intense et descend même sous la valeur de l'intercommunalité.

Evolution comparée des taux de variation annuel entre 1968 et 2012(en %)



## Les facteurs de l'évolution démographique

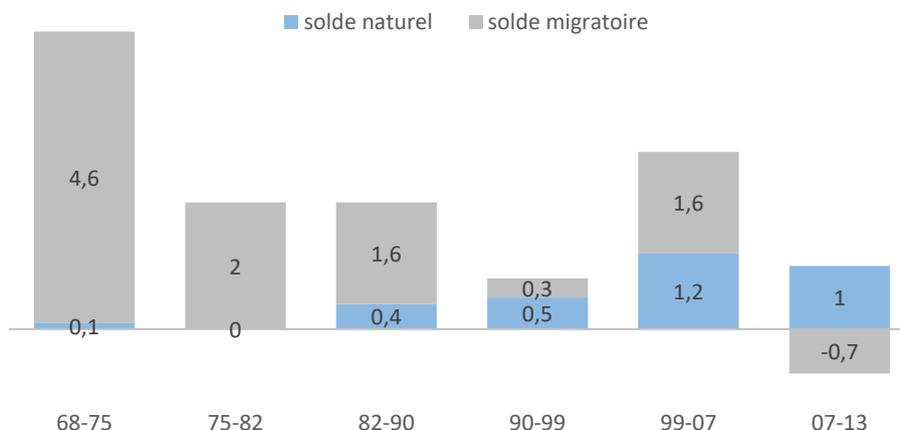
Les deux facteurs d'évolution qui rentrent en compte dans la variation de la population sont le solde migratoire et le solde naturel.

Le solde migratoire correspond à la différence entre les départs et les arrivées de population sur la commune. Le solde naturel, quand à lui, s'obtient par la différence entre le nombre de décès et le nombre de naissance.

Sur Cheptainville, les variations de ces différents soldes sont assez contrastés. Tout d'abord, le solde migratoire est très fort sur la période 1968-1975 ce qui impacte directement l'augmentation de la population. Puis sur les périodes suivantes, il a tendance à diminuer jusqu'au début des années 2000. Entre 1999 et 2007, le solde migratoire connaît à nouveau un certain regain, en général lié à une opération d'aménagement significative, avant de diminuer très fortement sur la période suivante, jusqu'à devenir négatif.

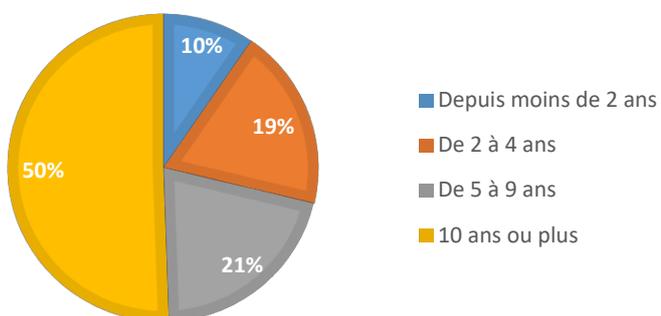
Le solde naturel n'a jamais joué un rôle très important dans l'augmentation de la population, excepté depuis une quinzaine d'années. En effet, entre 1968 et 1975, il est très faible (0,1 %) et devient même nul la période suivante. Il commence à prendre de l'importance à partir des années 2000, où il tend à s'équilibrer davantage avec le solde migratoire. Depuis 2007, c'est le solde naturel qui permet de maintenir une croissance positive de la population, étant donné que le solde migratoire est devenu négatif.

### Evolutions des soldes démographique entre 1968 et 2013 (en %)

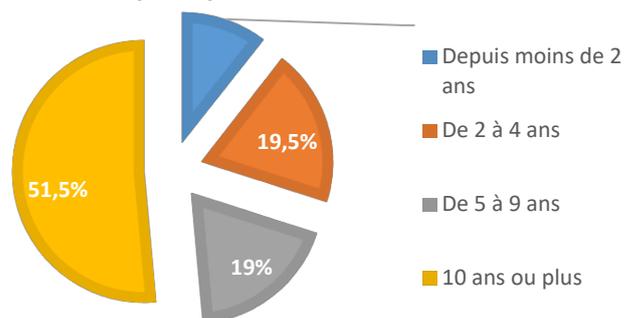


### Les migrations résidentielles

#### Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2012 à Cheptainville



#### Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2012 dans la CEACA



Au recensement de 2013, plus de 50 % des habitants de Cheptainville sont installés dans une résidence principale depuis au moins 10 ans. C'est légèrement inférieur au taux d'ancienneté d'emménagement observé à l'échelle de la CEA, où 52,5 % des habitants sont installés depuis 10 ans ou plus. La présence des habitants installés dans leur résidence principale depuis plus de 10 ans traduit le fait que Cheptainville est une commune où il fait bon vivre.

## 1.2.2. Les caractéristiques des ménages et des habitants

### **Structure par âge et par sexe de la population**

La pyramide des âges de Cheptainville en 2013, en forme d'ogive, indique la composition de sa population par classes d'âges et par sexes, à un moment donné. Notons que la part des femmes et des hommes dans la population totale de Cheptainville est assez équilibrée (part des femmes en 2013 : 50,1 % et part des hommes en 2013 : 49,9 %).

#### **Les tendances observées sur la commune de Cheptainville :**

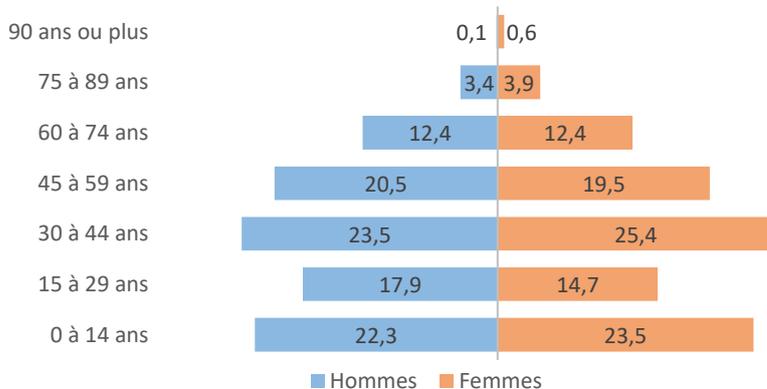
- La population adulte est plus nombreuse que celle des jeunes ;
- Les classes d'âges entre 30 et 59 ans sont les plus représentées dans la population totale ;
- La proportion des moins de 15 ans est supérieure à celle des plus de 60 ans ;
- Les 15 à 29 ans sont assez peu présents sur la commune.

Dans l'ensemble, cette pyramide montre le profil d'une commune plutôt familiale, où les classes d'âges de 15 à 29 ans ne restent pas y vivre.

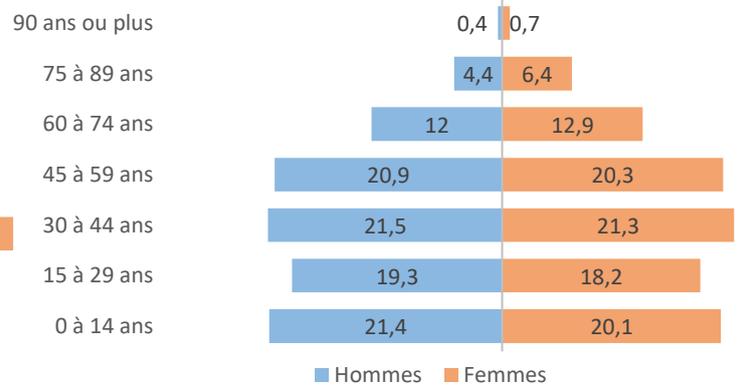
#### **Comparativement à Cœur d'Essonne Agglomération, on constate sur Cheptainville :**

- Les catégories de 30 à 44 ans sont plus représentées à Cheptainville qu'à la CACEA ;
- Le profil de Cheptainville est moins homogène que celui de la CACEA.

Répartition selon l'âge et le sexe à Cheptainville en 2013  
(en %)

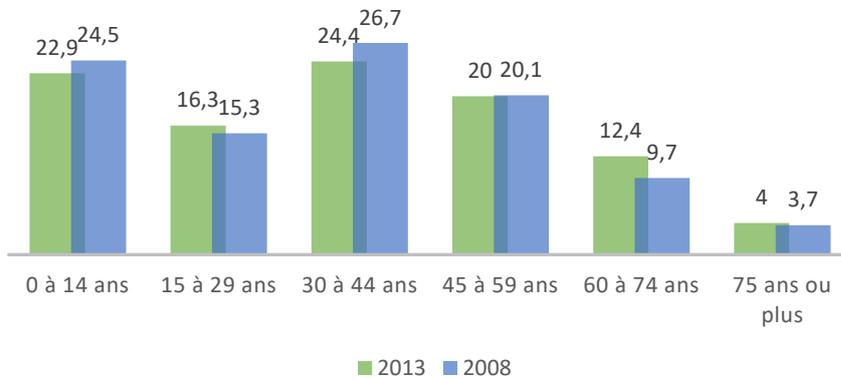


Répartition selon l'âge et le sexe à la CACEA en 2013  
(en %)



**Un glissement constaté vers les tranches d'âges plus âgées**

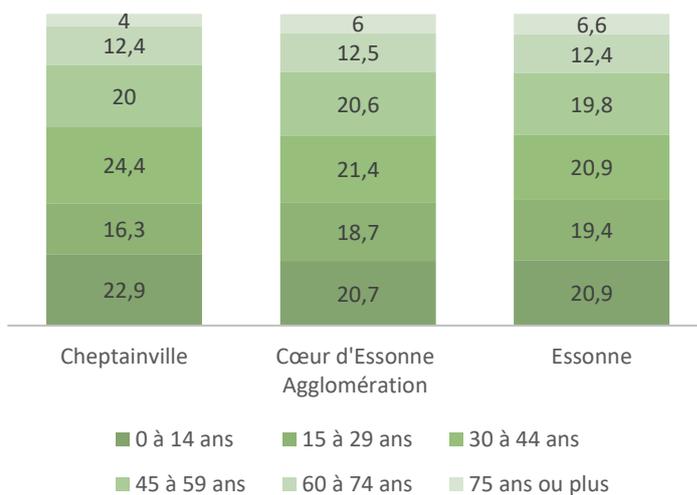
Evolution de la population par âge à Cheptainville entre 2008 et 2013 (en %)



L'analyse de l'évolution des différentes tranches d'âges met en évidence les points suivants :

- Une diminution de la part de jeunes de 0 à 14 ans et des adultes de 30 à 44 ans ;
- Une progression des 15 à 29 ans ;
- Une augmentation des plus de 60 ans, qui traduit une certaine tendance au vieillissement de la population globale.

Répartition de la population par âge en 2012 (en %)

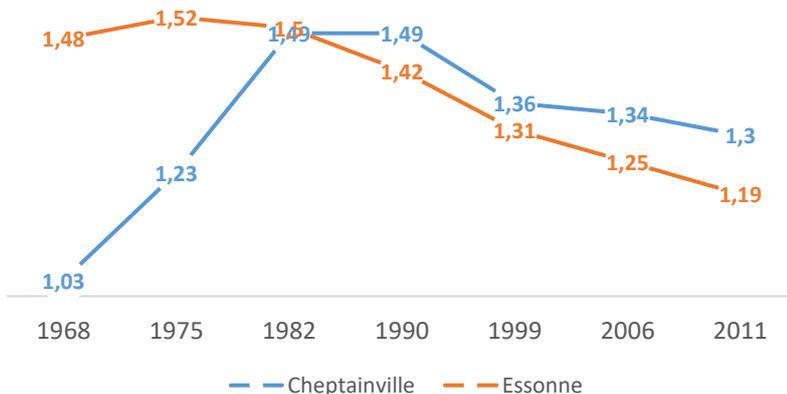


Si l'on compare la répartition par âge en 2013 de Cheptainville avec Cœur d'Essonne Agglomération et le département de l'Essonne, on remarque :

- La part des 0-14 ans et celle des 30-44 ans est supérieure à Cheptainville ;
- Les plus de 60 ans sont dans des proportions équivalentes aux trois échelles ;
- Les jeunes de 15 à 29 ans sont moins représentés sur Cheptainville que dans la CACEA ou dans le département.

la courbe de Cheptainville depuis les années 1970 est différente de celle du département. En effet, l'indice de jeunesse connaît d'abord une forte progression jusque dans les années 1980. Puis il stagne jusque dans les années 1990 et diminue par la suite. Cependant, en 2011, l'indice de jeunesse de Cheptainville est supérieur à celui de l'Essonne, respectivement 1,3 et 1,19.

Evolution comparée de l'indice de jeunesse

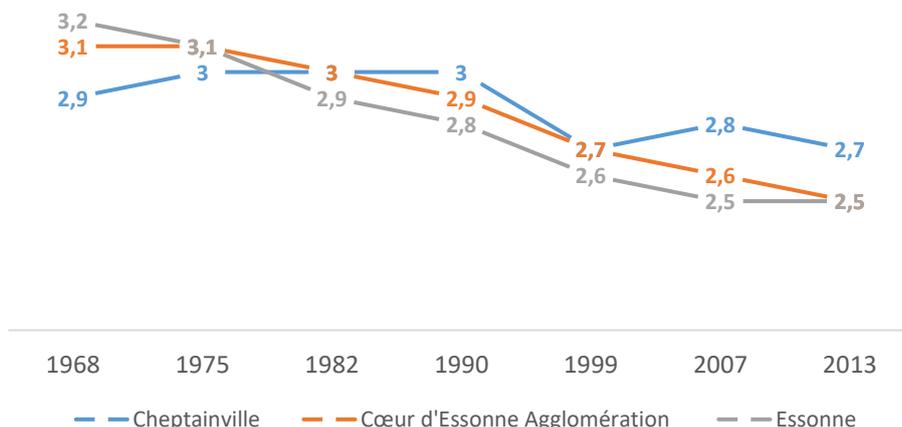


Enfin, l'évolution de l'indice de jeunesse (part des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans) sur la période 1968 à 2011, met en évidence une baisse générale et donc un vieillissement de la population. Ce vieillissement s'observe à l'échelle communale et départementale. Cependant, en 2011, l'indice de jeunesse de Cheptainville est supérieur à celui de l'Essonne, respectivement 1,3 et 1,19.

## La taille des ménages

La taille des ménages, c'est-à-dire le nombre moyen de personnes par ménages, à Cheptainville connaît différentes évolutions.

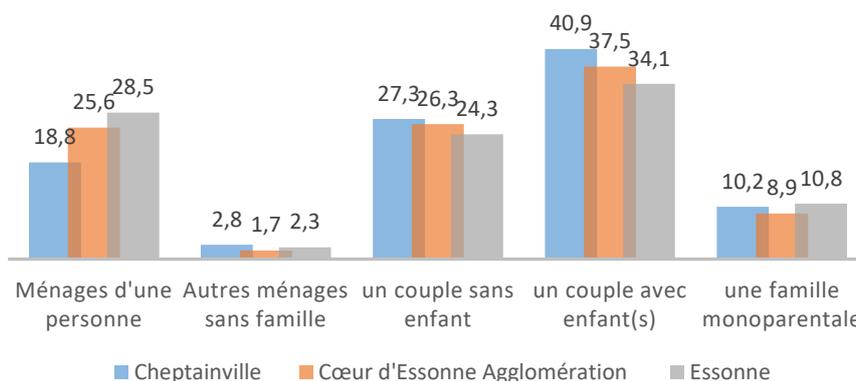
Evolution comparée de la taille des ménages



À Cheptainville, le nombre de personnes par ménage est assez élevé puisqu'il atteint 2,7 en moyenne en 2013. Il s'est maintenu à 3 de 1975 à 1990 pour descendre à 2,7 en 1999. Depuis, il est légèrement remonté alors que la baisse du nombre de personnes moyen par ménage est une tendance nationale, régionale et départementale. À l'échelle de la communauté de communes, il est en baisse régulière depuis le recensement de 1975. En 2013, la taille des ménages de Cheptainville est supérieure à celle de la CACEA et de l'Essonne qui est de 2,6 et 2,5 personnes par ménages respectivement pour ces deux entités.

La diminution générale de la taille des ménages est un phénomène qui s'explique par les évolutions sociales de la cellule familiale (décohabitation et mise en couple plus tardive, séparation, divorce, etc.) et est renforcé par le vieillissement démographique.

Evolution comparée des ménages selon la structure familiale (en %)



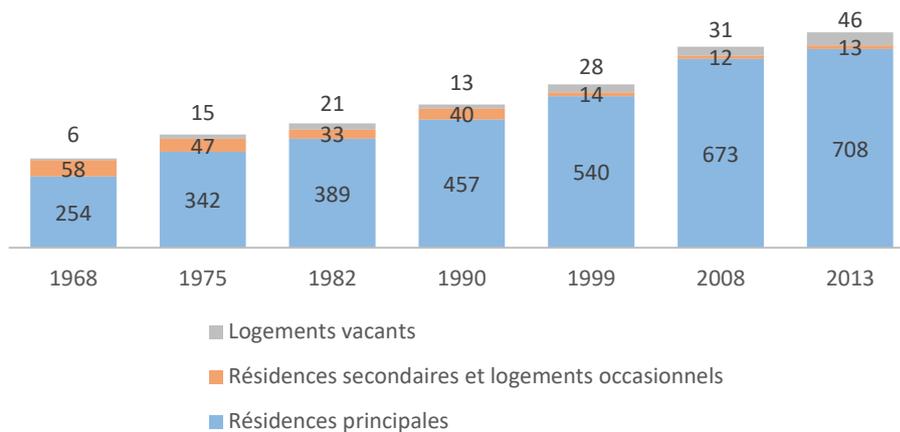
Par rapport à Cœur d'Essonne Agglomération et au Département, Cheptainville se distingue par sa structure familiale tournée vers les couples avec enfants qui y sont plus représentés (respectivement : 39,1 %, 34,1 % et 40,9 %).

## 1.3.– Données générales sur l’habitat

L’analyse démographique est issue des données des recensements de l’INSEE de 2013 et complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale. Dans un souci d’échelle et d’un manque de données réalisées à l’échelle de la Communauté d’Agglomération Cœur d’Essonne, l’analyse se fera à l’échelle du territoire de l’Arpajonnais.

### 1.3.1. Les évolutions du parc de logements

Evolution des catégories de logements à Cheptainville



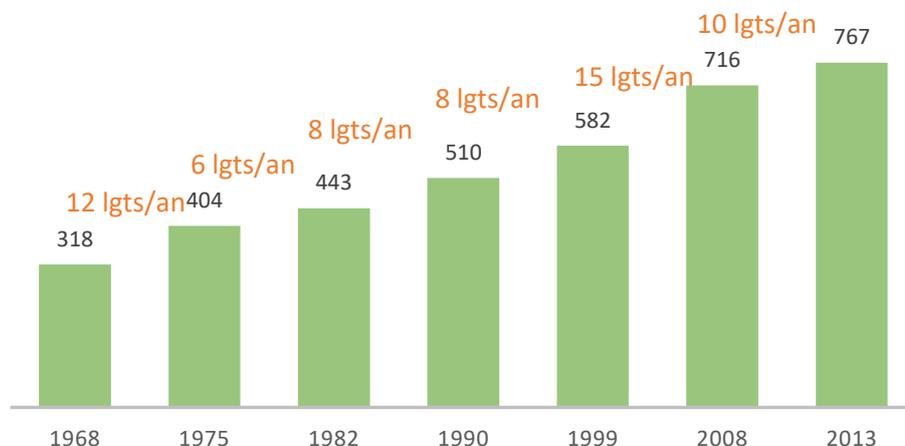
#### L’évolution du parc de logements

Cheptainville compte 767 logements au total en 2013. En l’espace d’une quarantaine d’année, le nombre de logements sur la commune a été multiplié par 2,4 ; passant de 318 logements en 1968 à 767 logements en 2013.

Cette croissance, plutôt homogène sur l’ensemble de la période, connaît cependant quelques variations avec des pics de construction plus ou moins importants :

- Entre 1968 et 1975, le rythme de construction pour la commune est assez soutenu avec une moyenne de 12 logements construits par an ;
- Entre 1975 et 1999, le rythme ralenti et oscille entre 6 à 8 logements supplémentaires par an ;
- A partir de 1999, le rythme de construction augmente à nouveau suite à la réalisation d’une ZAC.

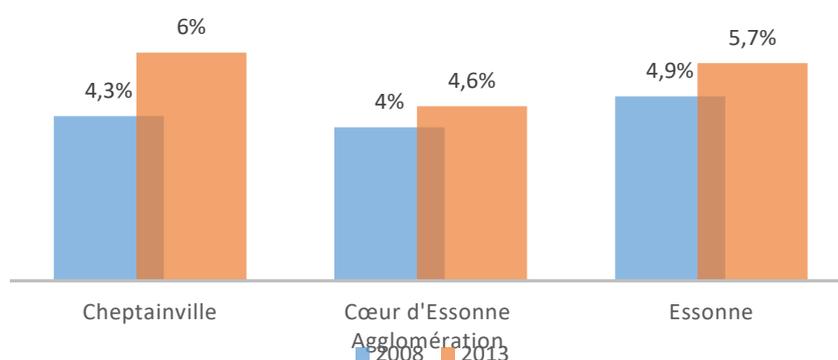
Evolution du parc de logements à Cheptainville



Dans un même temps, les évolutions internes au parc de logements traduisent une certaine pression urbaine sur la commune du fait de :

- **Une croissance importante du nombre résidences principales** : 254 en 1968 et 708 en 2013 ;
- **La transformation des résidences secondaires** en résidences principales du fait de l'installation définitive de leurs propriétaires ou de leur revente, durant les belles années du marché immobilier depuis les années 1975. En 2013, les résidences secondaires ne représentent qu'une part infime de l'ensemble des logements du territoire communal, soit 1,7 % du parc total ;
- **Le nombre de logements vacants a eu tendance à augmenter**, passant de 6 logements vacants en 1968 à 46 en 2013, ce qui représente alors 6 % du parc total. Cependant, le taux de vacance reste assez faible. En effet, le seuil de vacance entre 5 % et 8 %, par rapport à l'ensemble du parc de logements, est considéré comme la limite en-deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché.

Evolution du taux de logements vacants entre 2008 et 2013

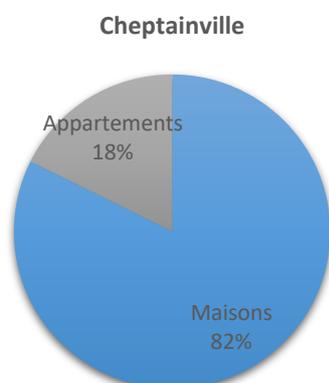


### 1.3.2. Les caractéristiques des résidences principales

Le parc de résidences principales se caractérise par :

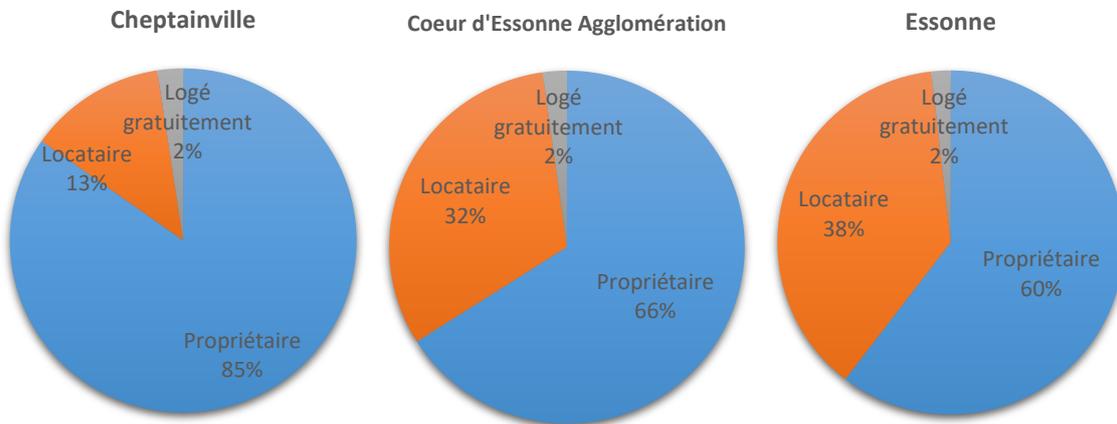
- Une prédominance de l'habitat individuel

Le parc de logements de Cheptainville, en 2013, comptabilise 4,5 fois plus de logements individuels que de logements collectifs. Les logements collectifs représentent seulement 18 % du parc total contre 82 % pour les logements individuels. Cette répartition tend à augmenter en faveur des logements collectifs au niveau de l'intercommunalité. A l'échelle du département, on retrouve une répartition quasiment équitable de la part de logements collectifs et individuels.



- Des logements occupés par leurs propriétaires

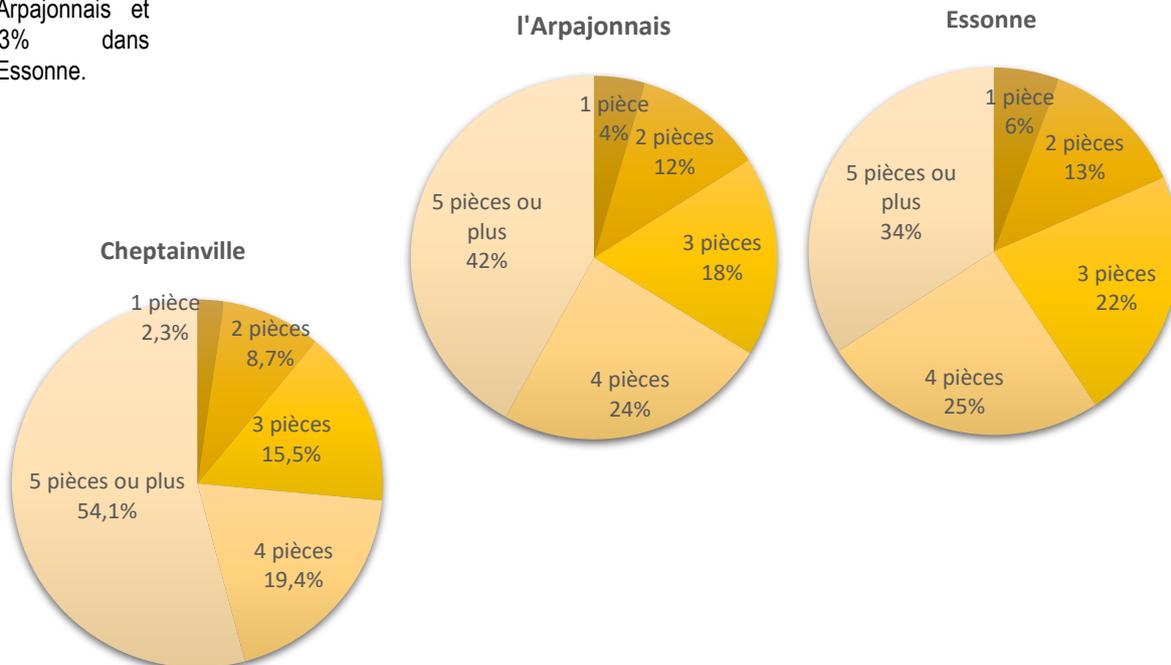
Cheptainville est un secteur d'accès à la propriété, encore plus fort que Cœur d'Essonne Agglomération et l'Essonne. En effet, 85 % des logements sont occupés par leurs propriétaires en 2013. Ainsi, cette proportion est supérieure à celle de l'intercommunalité et du département.



- Un parc de grands logements

Sur la commune de Cheptainville, on remarque une très forte présence de logements de grandes tailles, soit 5 pièces ou plus, avec 54,1 % du parc total en 2013. La proportion de grands logements à Cheptainville est plus importante que celle de l'intercommunalité (42 %) et du département (34%). Notons que les logements de 4 pièces viennent juste ensuite en termes de proportion (19,4 % pour Cheptainville ; 24 % pour la CACEA ; 25 % pour l'Essonne).

A l'inverse, les petits logements, d'une seule ou deux pièces, sont très peu représentés à toutes les échelles. Pour les logements de deux pièces : 8,7 % à Cheptainville, 12% dans l'Arpajonnais et 13% dans l'Essonne.



- Le confort des ménages

	2013	2008
<b>Sans confort ou confort moyen*</b>	1,7%	1,8 %
<b>Tout confort</b>	98,3 %	98,2 %

\* sans confort : ni douche, ni baignoire ou n'ayant pas de WC à l'intérieur

Confort moyen : ne disposant pas de tous les éléments de confort (Douche ou baignoire et WC à l'intérieur du logement)

On constate une légère baisse du nombre de logement « sans confort ou de confort moyen » selon les critères de l'Insee. Ils ne représentent plus que 1,7 % des logements en 2013, contre 1,8 % en 2008.

Cette évolution est principalement liée à la présence de logements anciens sur la commune, dans lesquels des opérations de réhabilitation et renouvellement urbain ont permis de rénover et moderniser ce parc dit « sans confort ou confort moyen ».

- Les logements sociaux

Voici ci-dessous quelques repères chiffrés sur le niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux pour la commune de : CHEPTAINVILLE .

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	0	0	0
T2	2	5	0
T3	4	11	0
T4	4	6	0
T5	0	0	0
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
S.A. ANTIN RESIDENCES	10	0

\* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

Le parc de logements sociaux de Cheptainville se compose au total de 10 logements. Il y a 4 logements de type T4, 4 logements de type T3 et 2 logements de type T2. La demande la plus forte pour l'attribution de logements sociaux à Cheptainville, se fait sur les logements de type T2 et T3. Tous les logements sociaux de la commune sont rattachés à l'organisme Antin Résidences.

### La production de logements sociaux et l'article 55 de la loi SRU

L'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) impose aux communes franciliennes de plus de 1500 habitants membres d'une agglomération ou d'un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, de disposer d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

La commune de Cheptainville est désormais soumise depuis le 1er janvier 2016, à l'obligation d'un seuil minimal de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Au 1er janvier 2016, la commune de Cheptainville comptait 10 logements sociaux pour 765 résidences principales, soit un taux de 1,56 % de logements sociaux.

Le PLU doit exprimer le projet communal qui permettra d'atteindre le taux de 25 % communal de logements locatifs sociaux parmi l'ensemble des résidences principales de la commune.

Le décret n°2017-1810 du 28 décembre 2017 exempte la commune de Cheptainville de produire 25 % de logements sociaux sur la période 2017-2019. Par ailleurs, cette exonération devra faire l'objet d'une demande expresse par délibération du Conseil Communautaire pour les périodes triennales à partir de 2020.

**Par ailleurs, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a procédé à des ajustements des dispositions de l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) sans remettre en cause ses grands principes.**

**En Île-de-France, en dehors de l'unité urbaine de Paris (au sens de l'INSEE), la loi ELAN a notamment relevé le seuil de population au-delà duquel les communes sont soumises aux dispositions de la loi SRU. Ce seuil est désormais porté à 3 500 habitants comme dans les autres régions.**

**Ainsi, au regard de sa localisation en dehors de l'unité urbaine de Paris et de sa population légale actuelle (Population municipale au 1<sup>er</sup> janvier 2018 : 1968 habitants (source : Insee, Recensement de la population 2015)), la commune n'est plus soumise aux dispositions de cette loi depuis la promulgation de la loi ELAN.**

- L'accueil des gens du voyage

La loi n°2006-614 du 5 juillet 2004 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage prescrit l'élaboration d'un Schéma Départemental, adopté par arrêté préfectoral le 29 janvier 2003, prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement dans ce schéma départemental.

Cheptainville n'est pas soumise à cette obligation, du fait que sa population ne dépasse pas les 5 000 habitants. Toutefois la CACEA met à disposition des gens du voyage 3, bientôt 4, aires d'accueil.

La première aire d'accueil des gens du voyage a vu le jour fin 2007, à Lardy (Chemin du Vieux Fourneau). La seconde située à Egly (Chemin des Prés) a été inaugurée en octobre 2009.

Le 23 mars 2013, une aire d'accueil a été inaugurée à Breuillet (RD 116), Prairie du Colombier.

Implantés dans un environnement boisé, ces équipements de qualité permettent d'accueillir chacun sept familles dans des conditions sanitaires décentes et adaptées. Chaque emplacement (200m<sup>2</sup>) est équipé de toilettes, d'une douche et d'un bac à laver. Un emplacement est aménagé pour les personnes à mobilité réduite. La gestion des aires d'accueil a été confiée au SYMGHAV (Syndicat Mixte pour la Gestion de l'Habitat Voyageurs) dont la CACEA est adhérente depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012. Ces opérations communautaires font partie intégrante de la politique de logement qui concerne toutes les formes d'habitat, y compris celle des personnes non sédentarisées. Elles sont réalisées et financées par la CA en partenariat avec l'Etat, le Conseil Départemental de l'Essonne et la Région Île-de-France.

La quatrième aire d'accueil, prévue à Boissy-sous-St-Yon à l'horizon 2016, permettra d'atteindre l'objectif fixé de 64 places. La CACEA compte aujourd'hui 43 places de long séjour.

### 1.3.4. Les besoins et perspectives d'évolution

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

#### QUANTITATIFS

Pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs sociodémographiques à partir de :

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

#### QUALITATIFS

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

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

### Les besoins de diversité du parc de logements

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

		2008-2013	2013-2030
Ces trois phénomènes ont peu d'incidences sur l'évolution spatiale de l'urbanisation, puisqu'il s'agit de mutations au sein des zones urbaines existantes.	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Le renouvellement des logements</b>                      La construction de nouveaux logements n'entraîne pas nécessairement l'augmentation du parc de logements : certains logements sont vétustes ou inadaptés. Ils sont démolis et reconstruits.                 </li> </ul>	43 Logements	20 Logements
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Les mutations de résidences secondaires</b>                      Les habitations secondaires relèvent d'un statut particulier puisque leurs occupants sont occasionnels. Toutefois, la transformation de résidences secondaires en résidences principales du fait de l'installation définitive des occupants ou de leur revente est un phénomène à prendre en compte dans les besoins de logements.                 </li> </ul>	1 Logement	-3 Logements
	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Les logements vacants</b>                      La diminution du nombre de logements vacants suppose la remise sur le marché de ces logements, à moins qu'ils ne soient supprimés ou convertis dans un autre usage (activités, services, équipements...) phénomène marginal.                      Cette variation est calculée à partir de situations de vacance au moment des recensements et doit donc être relativisée car la vacance peut être de courte durée et simplement liée à une mise en vente ou un changement de bail lors de la période de recensement.                 </li> </ul>	15 Logements	-5 Logements
C'est le facteur impliquant l'augmentation des surfaces urbaines pour loger une population égale.	<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Le desserrement des ménages</b>                      D'une manière générale, le nombre moyen d'occupants par logement diminue. Le desserrement implique donc une augmentation du nombre de logements pour loger une population égale.                 </li> </ul>	20 Logements	53 logements (2,5 pers/ménages)
<b>TOTAL</b>		79 logements 15,8 logts/an	65 logements env 4 logts/an

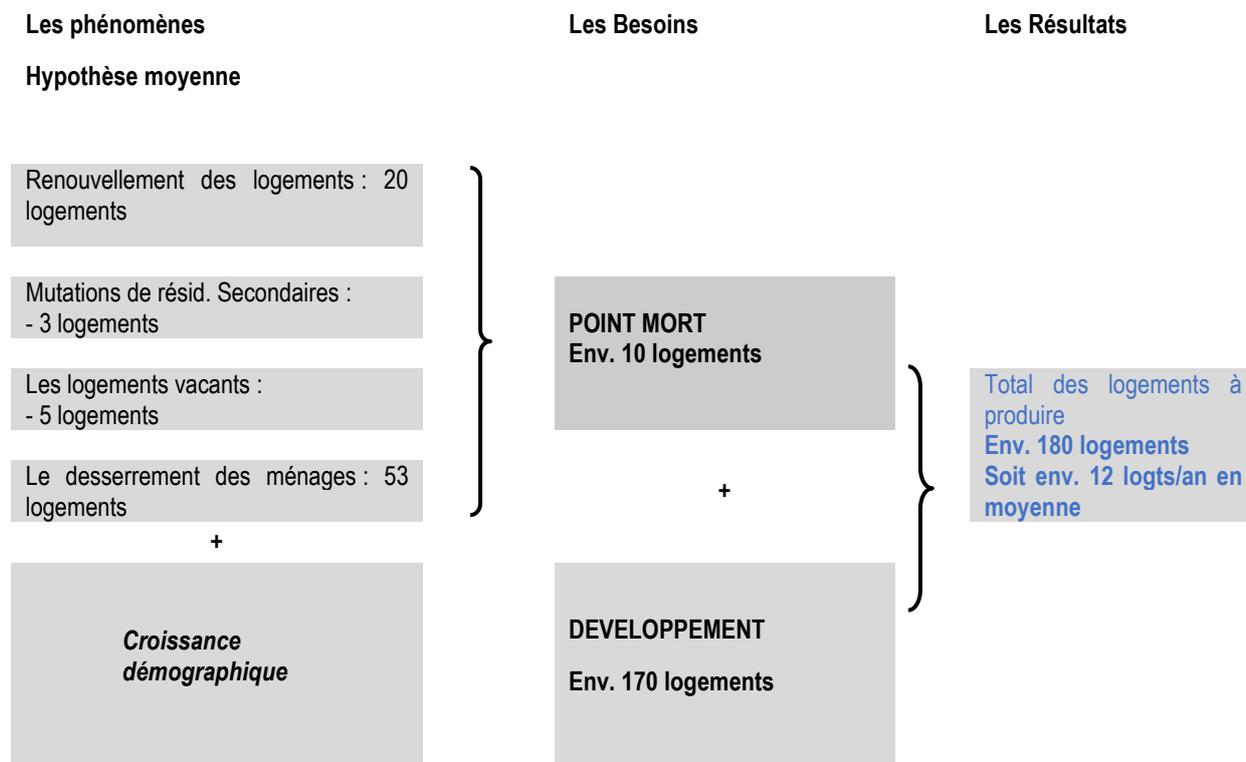
-56 logements construits entre 2013 et 2016,  
soit entre 2017 et 2030 une dizaine de logements à construire pour le Point Mort

### Les besoins liés à la croissance démographique

Au cours des dernières années, la commune connaît une croissance démographique de l'ordre de 0,4 %/an. Afin de permettre à la population communale de se renouveler et de limiter les tendances futures au vieillissement, il convient de prévoir une croissance démographique appropriée.

En proposant un taux moyen d'environ 1,7 %/an jusqu'en 2030, à raison de 2,5 personnes par logement, les besoins sont estimés à une douzaine de logements par an.

• **Synthèse quantitative des besoins en logements pour la période 2016 - 2030**



***Les besoins liés à la diversité de l'habitat***

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

1. de jeunes décohabitants quittant le domicile familial et souhaitant rester dans le secteur,
2. de jeunes ménages en quête d'un premier logement en location ou en accession modérée,
3. de personnes âgées ou de ménages monoparentaux originaires du secteur et souhaitant y rester,
4. de familles venues de toutes régions, aux ressources certaines, souhaitant s'installer dans le secteur et acquérir un logement dans un cadre de vie de qualité,

Dans ce cadre, les enjeux de développement du logement visent à diversifier le parc en vue d'élargir les possibilités des parcours résidentiel sur la commune et notamment à permettre :

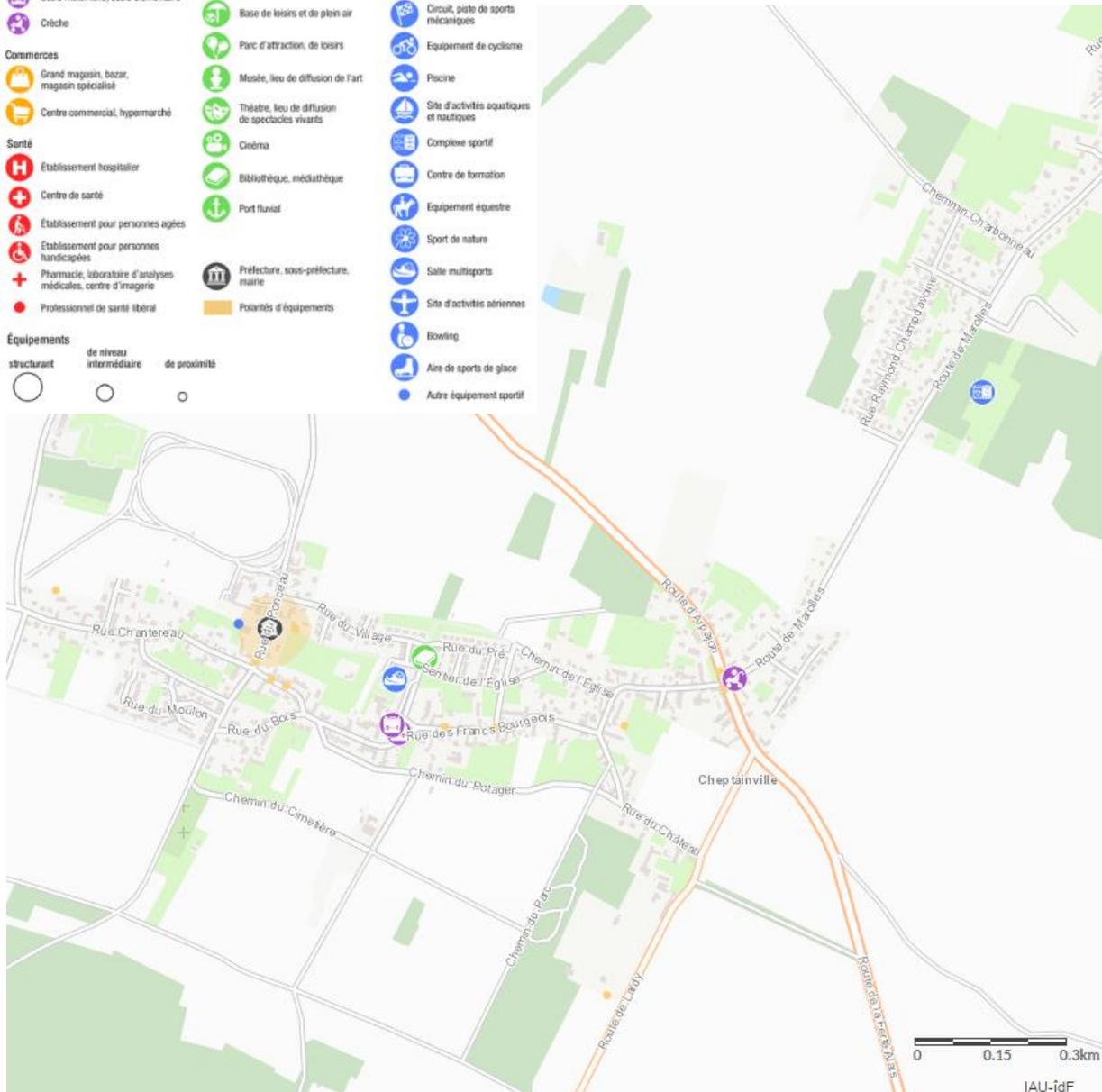
- la réalisation de logements sociaux, financés par l'Etat ou conventionnés, en vue de se rapprocher de le développement de l'offre locative en collectif ou en « petit individuel » de type maisons de ville,
- le développement de l'offre en accession, maîtrisée voire plafonnée en terme de prix de vente grâce à une politique foncière forte et volontariste,
- une offre de terrains à bâtir ou de logements adaptés tant pour des familles établies aux revenus confortables que pour des ménages plus modestes souhaitant une accession à la propriété dans une cadre de vie de qualité non loin de Paris.

# 1.4.– Equipements et services à la population

## 1.4.1. Le niveau d'équipement général

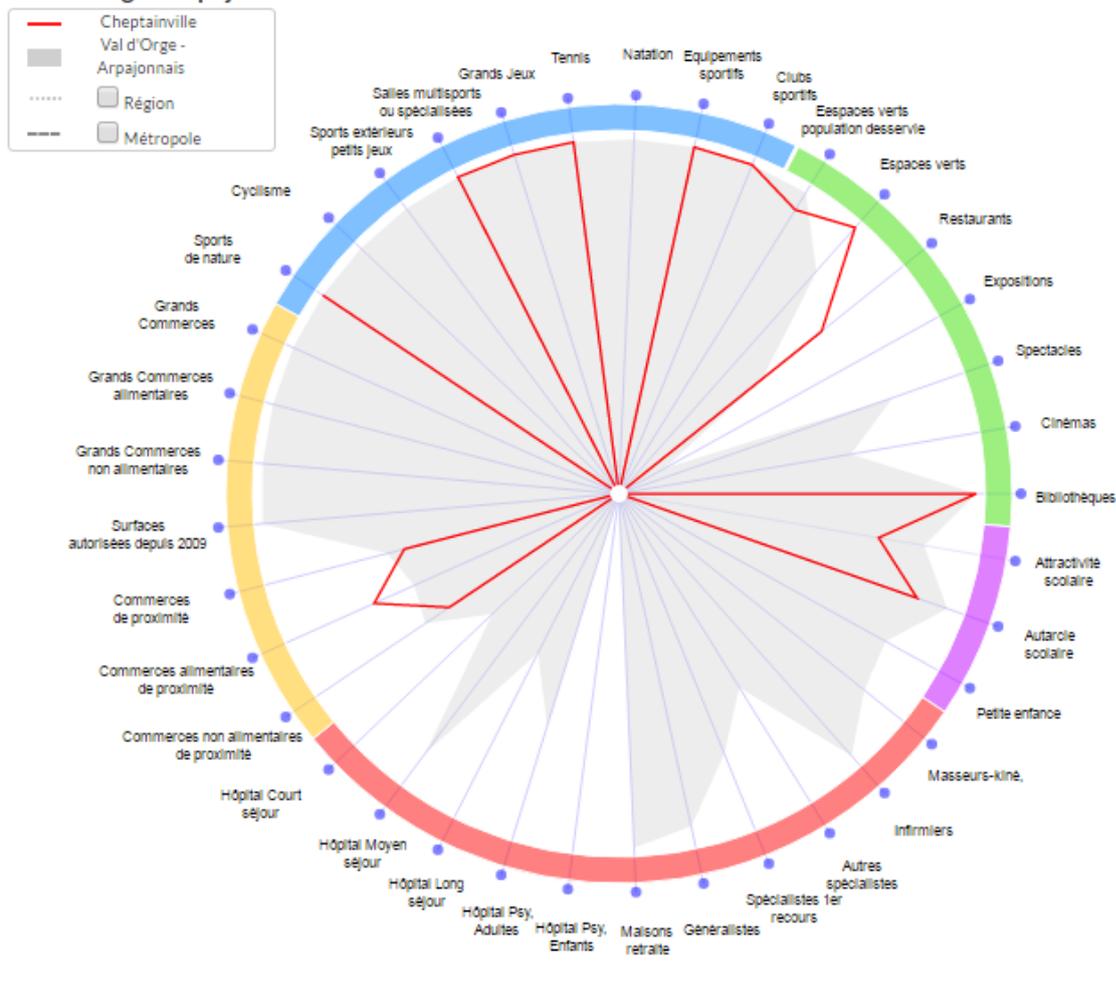
Types d'équipements

- |   |  |   |
|---|--|---|
| <p><b>Enseignement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Université, autre établissement d'enseignement supérieur</li> <li> Lycee</li> <li> Collège</li> <li> Ecole maternelle, école élémentaire</li> <li> Crèche</li> </ul> <p><b>Commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Grand magasin, bazar, magasin spécialisé</li> <li> Centre commercial, hypermarché</li> </ul> <p><b>Santé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Etablissement hospitalier</li> <li> Centre de santé</li> <li> Etablissement pour personnes âgées</li> <li> Etablissement pour personnes handicapées</li> <li> Pharmacie, laboratoire d'analyses médicales, centre d'imagerie</li> <li> Professionnel de santé libéral</li> </ul> <p><b>Equipements</b></p> <p>de niveau structurant    de niveau intermédiaire    de proximité</p> <p>        </p> | <p><b>Tourisme, culture et loisirs</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Centre de congrès et parc d'exposition</li> <li> Site et monument historique</li> <li> Conservatoire, salle de musique</li> <li> Base de loisirs et de plein air</li> <li> Parc d'attraction, de loisirs</li> <li> Musée, lieu de diffusion de l'art</li> <li> Théâtre, lieu de diffusion de spectacles vivants</li> <li> Cinéma</li> <li> Bibliothèque, médiathèque</li> <li> Port fluvial</li> <li> Préfecture, sous-préfecture, mairie</li> <li> Polarité d'équipements</li> </ul> | <p><b>Sport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Terrain de grands jeux</li> <li> Court de tennis</li> <li> Parcours de golf</li> <li> Circuit, piste de sports mécaniques</li> <li> Equipement de cyclisme</li> <li> Piscine</li> <li> Site d'activités aquatiques et nautiques</li> <li> Complexe sportif</li> <li> Centre de formation</li> <li> Equipement équestre</li> <li> Sport de nature</li> <li> Salle multi-sports</li> <li> Site d'activités aériennes</li> <li> Bowling</li> <li> Aire de sports de glace</li> <li> Autre équipement sportif</li> </ul> |
|---|--|---|



## NIVEAUX D'ÉQUIPEMENTS ET TERRITOIRES

### Synthèse sur les niveaux d'équipements de la commune de Cheptainville par rapport au territoire de Val d'Orge - Arpajonnais



- En rouge : les niveaux d'équipements (rapportés à la population) de chaque domaine (éducation, santé, sports, commerces, loisirs) pour la commune sélectionnée.
- En gris (a-plat de couleur) : les niveaux d'équipements observés sur le territoire de référence.
  - Si la courbe rouge est au-dessus de l'a-plat gris : la commune est en moyenne mieux équipée que le territoire de référence.
  - Si la courbe rouge est en-dessous : la commune est moins bien équipée dans le domaine considéré.

La lecture est similaire si l'on rajoute les niveaux franciliens ou métropolitains.

Attention : les courbes régionales et métropolitaines semblent varier selon les territoires sélectionnés. Il s'agit d'un effet d'affichage (la rosace se recalibrant automatiquement sur les niveaux d'équipements les plus importants). L'objectif étant bien de comparer des territoires entre eux.

## 1.4.2. Les équipements de la commune

### Les espaces publics

Un vide est à qualifier entre le gymnase et l'ancienne mairie.

Par ailleurs, Cheptainville est un village-rue comportant deux têtes : le centre administratif (mairie, église, écoles...) et le secteur commercial (route d'Arpajon). Des petites venelles, des espaces publics, des abords d'équipements comme la mairie, le cimetière ou le gymnase jouent le rôle de lieux sociaux, confortés par des actions comme le *pedibus* ou les manifestations sportives.

Les commerces, relativement bien regroupés, incitent à une vie sociale agréable.

### Équipements administratifs :

La mairie, le gymnase, les écoles constituent un bel ensemble pour Cheptainville.

### Équipements scolaires :

Mairie, écoles maternelle et élémentaire, restaurant scolaire, garderie pré et post scolaire.

Précisons que 4 classes nouvelles ont été ouvertes depuis 2001 ; il y a eu fermeture d'une classe en 2009.



*Les écoles sont situées en centre village ...*



*...à deux pas du gymnase (non visible sur la photo, situé à droite de l'observateur)*

### Équipements sociaux :

De compétence communautaire, un relais assistantes maternelles (Ram) existe à Cheptainville.

Il propose un accompagnement gratuit aux familles et assistantes maternelles.

La communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération construira une crèche multi accueil à côté du RAM.

### Équipements culturels :

La nouvelle médiathèque située rue du village.

### Équipements cultuels :

L'église Saint-Martin



### Équipements sportifs et de détente :

On trouve sur le territoire communal deux salles polyvalentes et un gymnase. Un bassin nautique est implanté à La Norville (à 4,5 km).

Deux parcs de promenade ainsi que de nombreux sentiers pédestres dont ceux, balisés, organisés par la communauté de communes de l'Arpajonnais.

### La vie associative

Avec le relais assistantes maternelles (Ram) route de Marolles existe une salle de réunions municipale. L'association *Bouts de choux* permet l'accueil d'une trentaine d'enfants accompagnés d'un membre de leur famille ou d'une assistante maternelle.

Des associations actives renforcent le lien social sur le territoire communal : citons par exemple le club des anciens *Bouton d'or*, le groupe de randonnée, le comité des fêtes, l'association *Art et créations*, l'association inter paroissiale ou encore l'association *Pncv* (protégeons notre cadre de vie) qui milite pour la préservation du village ou encore l'association sportive *Avenir sportif cheptainvillois*. Récemment, trois nouvelles associations ont été créées.

Toutes ces associations peuvent se réunir dans les salles mises à leur disposition par la mairie.



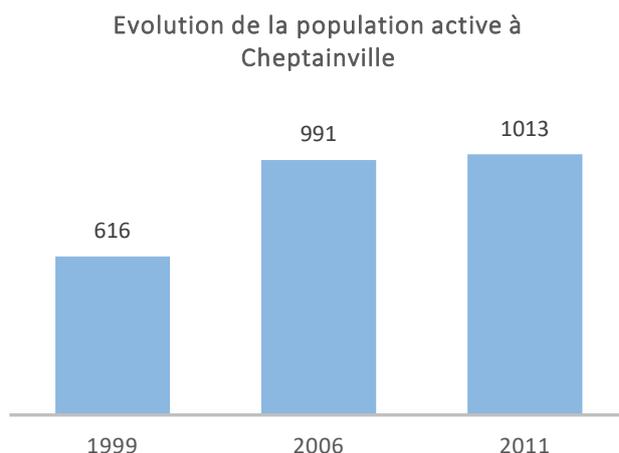
## 1.5.– Données socio-économiques

L'analyse démographique est issue des données des recensements de l'INSEE de 2013 et complétée dans la mesure du possible par des données plus récentes de source communale. Dans un souci d'échelle et d'un manque de données réalisées à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne, l'analyse se fera à l'échelle du territoire de l'Arpajonnais complété par des données de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne.

### 1.5.1. La population active

#### Caractéristiques et évolution

La population active comprend, au sens de l'Insee, la population active ayant un emploi, les personnes à la recherche d'un emploi ainsi que, depuis 1990, les militaires du contingent.



La population active des 15 à 64 ans est passé de 991 actifs en 2006 à 1013 actifs en 2011, soit une hausse de 2,2 %.

L'évolution de la population active est bien plus marquée sur la période 1999-2006 que sur la période 2006-2011. En effet, entre 1999 et 2006, on constate une hausse de la population active de près de 61 %.

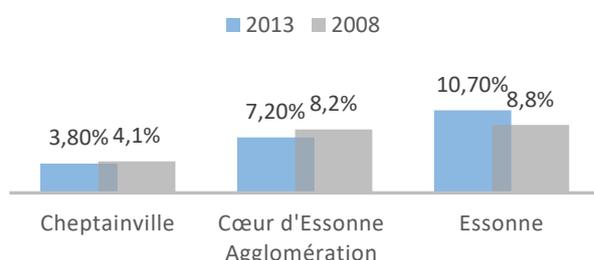
Plus de 90 % des actifs résidant dans la commune de Cheptainville ont un emploi salarié. Parmi ces emplois, les titulaires de la fonctions publiques et les contrats à durée indéterminés sont les plus représentés chez les actifs de la commune.

La part des emplois non-salariés est deux fois plus importante chez les hommes que chez les femmes. Et à l'inverse les femmes sont plus représentées dans les emplois salariés, 93,5 % contre 87,1 % pour les hommes.

	Hommes	%	Femmes	%
<b>Ensemble</b>	499	100	480	100
<b>Salariés</b>	435	87,1	449	93,5
<b>Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée</b>	389	77,9	412	85,8
<b>Contrats à durée déterminée</b>	21	4,2	22	4,6
<b>Intérim</b>	2	0,4	5	1
<b>Emplois aidés</b>	2	0,4	0	0
<b>Apprentissage - Stage</b>	21	4,2	10	2,1
<b>Non-Salariés</b>	64	12,9	31	6,5
<b>Indépendants</b>	37	7,4	16	3,3
<b>Employeurs</b>	27	5,4	14	2,9
<b>Aides familiaux</b>	0	0	1	0,2

### Un taux de chômage plutôt faible

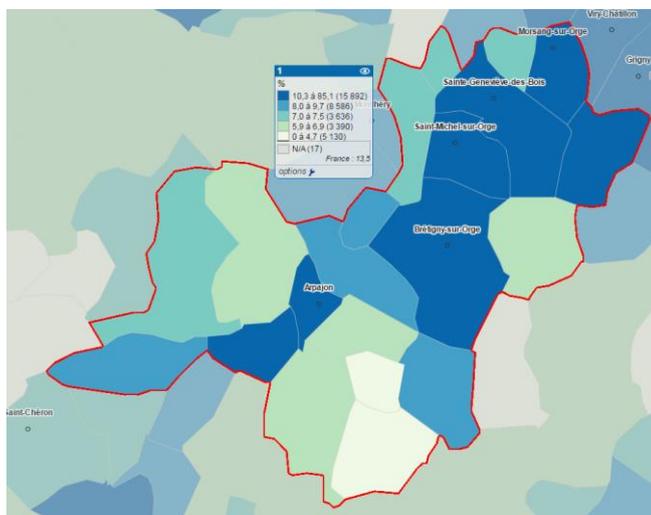
Etude comparée du taux de chômage entre 2008 et 2013



Avec un taux de chômage de 3,8 % en 2013, les habitants de Cheptainville sont beaucoup moins touchés par le chômage que les habitants de la CACEA (8,5 %) et de l'Essonne (10,7 %).

De plus on constate une hausse du taux de chômage à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération et de l'Essonne entre 2008 et 2013. Cependant, sur Cheptainville on constate le phénomène inverse, en effet le taux de chômage diminue entre 2008 et 2013, passant de 4,1 % à 3,8 %.

Taux de chômage des 15 à 64 ans (en %) à l'échelle de Cœur d'Essonne Agglomération en 2013



### Etude du taux de chômage à Cheptainville

	2008	2013
Taux de chômage des hommes	4,1 %	3,9 %
Taux de chômage des femmes	3,8 %	3,6 %
Part des femmes parmi les chômeurs	47,4 %	45 %

De manière générale, le taux de chômage baisse entre 2008 et 2013 sur Cheptainville. Cependant, on remarque tout de même que le taux de chômage des hommes est plus important que

celui des femmes.

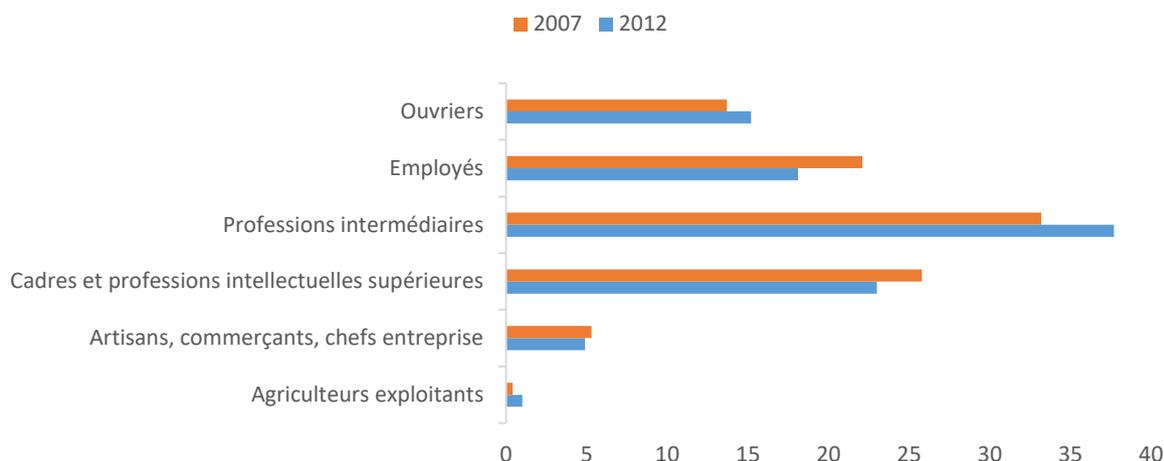
### Des catégories socioprofessionnelles intermédiaires

	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
Cheptainville	0,5 %	3 %	15,1 %	13,7 %	24,7 %	12,6 %
Arpajonnais	0,1 %	3 %	12,5 %	19,4 %	17,7 %	11,2 %
Essonne	0,1 %	2,7 %	13,4 %	17,9 %	17,6 %	10,5 %

L'analyse des catégories socioprofessionnelles fait ressortir les éléments divergents entre la commune, l'intercommunalité et le département :

- La catégorie socioprofessionnelle **la plus importante à Cheptainville est celle des employés** avec 24,7 % en 2012, en comparaison, les employés représentent 17,7 % dans l'Arpajonnais et 17,6 % dans l'Essonne.
- Ce sont **ensuite les cadres et professions intellectuelles supérieures** qui sont les plus représentés sur Cheptainville avec 15,1 % en 2012.

Evolution des catégories socioprofessionnelles de la population de 15 ans ou plus entre 2007 et 2012

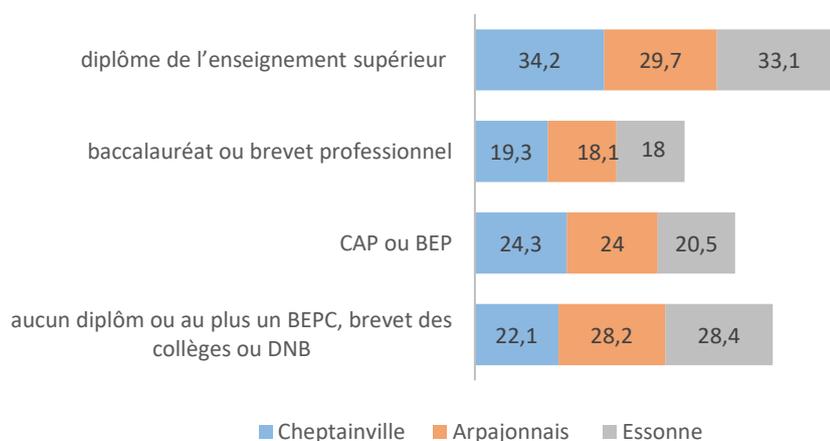


- **Les agriculteurs exploitants sont 5 fois plus représentés**, proportionnellement, sur Cheptainville que dans l'Arpajonnais et dans l'Essonne.
- La part des **professions intermédiaires est inférieure sur Cheptainville** par rapport à l'Arpajonnais et à l'Essonne. Mais celle-ci est en augmentation depuis 2007.

### Un niveau de diplôme élevé

La population active de Cheptainville dispose, en moyenne, d'un niveau de diplôme assez élevé. Ainsi, 34,2 % des actifs disposent d'un diplôme de l'enseignement supérieur, c'est plus important que sur l'Arpajonnais et l'Essonne. Ensuite 19,3 % de la population non scolarisée de plus de 15 ans, dispose du baccalauréat ou d'un brevet professionnel ; 24,3 % d'un CAP ou BEP et enfin 22,1 % n'ont pas de diplôme ou au plus un BEPC.

Etude comparée du diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus (en %)

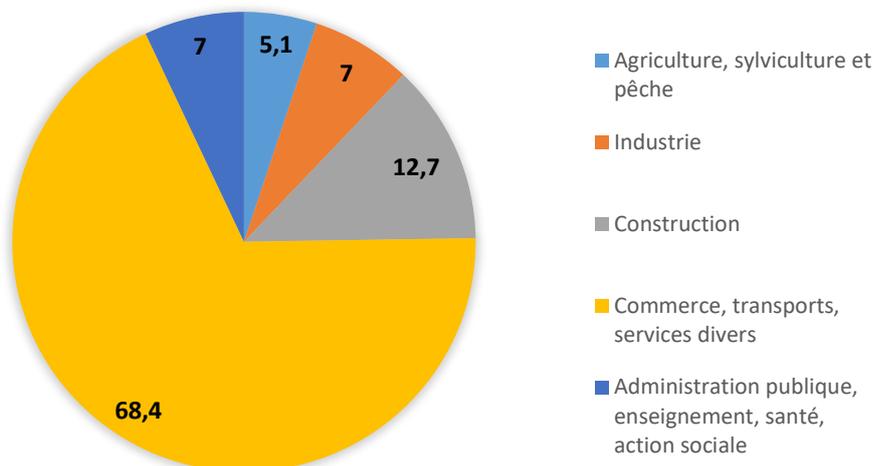


## 1.5.2. Les emplois et activités dans le secteur de Cheptainville

Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'INSEE recense 95 établissements, tous secteurs d'activités confondus, sur le territoire de Cheptainville.

La majorité des établissements présents sur Cheptainville relève du secteur tertiaire principalement tourné vers le commerce, les transports et les services divers. Ils représentent 68,4 % des établissements installés sur Cheptainville.

Etablissements par secteur d'activité à Cheptainville (en %)



Création d'établissements par secteur d'activité en 2014

	Ensemble	%	Taux de création
<b>Ensemble</b>	11	100	10,5
<b>Industrie</b>	0	0	0
<b>Construction</b>	4	36,4	25
<b>Commerce, transports, services divers</b>	6	54,5	8,2
<b>Dont commerce et réparation automobile</b>	4	36,4	19
<b>Administration publique, enseignement, santé, action sociale</b>	1	9,1	16,7

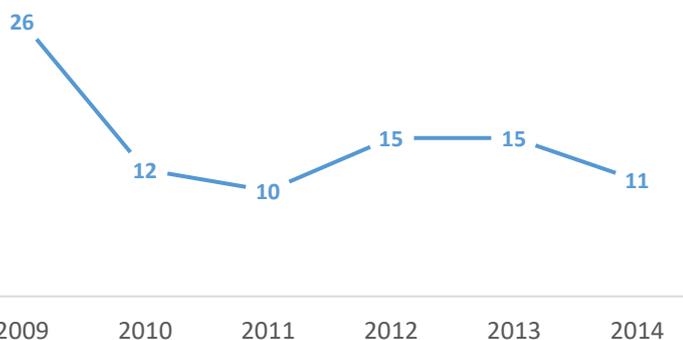
La prédominance du secteur tertiaire sur la commune s'est renforcée avec la création, en 2014, de 6 nouveaux établissements dans le secteur commerce, transports et service divers.

Par ailleurs, on relève un taux de création de l'ordre de 25 % pour les établissements tournés vers la construction.

On constate un pic de création d'entreprises à Cheptainville en 2009, avec 26 nouveaux établissements. Il connaît ensuite une baisse jusqu'en 2011. En 2012, avec 15 créations d'entreprise, la courbe remonte légèrement et se stabilise pour deux années. Cependant, on retrouve une nouvelle baisse depuis 2014.

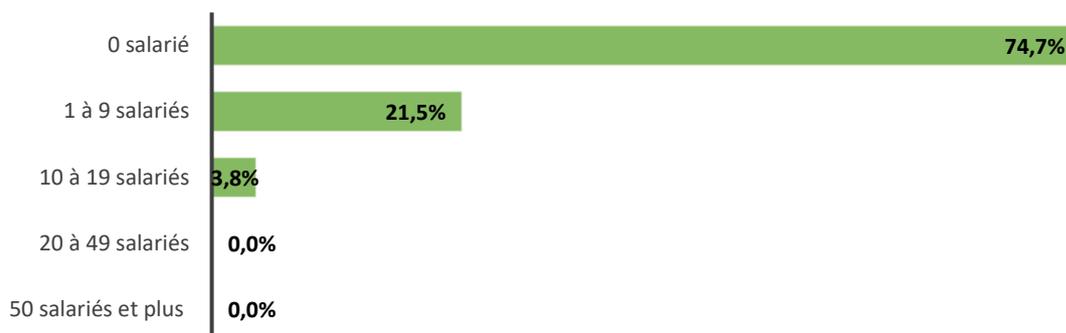
Cheptainville dispose d'un tissu économique intéressant, composé essentiellement de très petits et petits établissements : plus de 95 % des établissements actifs en 2013, ont moins de 10 salariés et 74,7 % n'en ont aucun.

Evolution des créations d'entreprises à Cheptainville



Les établissements les plus conséquents totalisent au maximum 19 salariés.

### Répartition des établissements actifs selon leur taille à Cheptainville en 2013



### 1.5.3. Le tissu économique

Le centre commercial d'importance interdépartemental le plus proche est situé à Brétigny-sur-Orge, voir la carte suivante.

Les activités économiques suivantes sont recensées à Cheptainville

	Nombre de salariés	Nombre total de personnes
Allo Taxi Stéphane	1	1
A.I.u. (architecte)		
Au Cheptainville	2	2
Boulangerie Blainville		
Cabinet Expertise Auto Vitnoy	5	5
Carrosserie Gilles	13	15
Charon (Ciaec)	1	1
Chateau-paflaro		
Delta Construction		
Echelle 1	6	6
Entreprise Ramon		
Épicerie	1	1
Établissement G.c.p.		
Haras de Cheptainville	5	5
Ideco	3	3
I.m.d'Électricité	2	2
Immobilier E Malgrange	2	2
Immo J.b.		
James Services 91	1	
La Doudou	1	1
L'île aux oiseaux zoo parc de Cheptainville	6	6
Le Relais de Cheptainville	2	2
Les Frères Nordin		
Light Music Show		
Meca Balayage	3	3
Mecamagic	7	7
M.p.c	7	7
Nature et Paysage (entreprise paysagiste)	1	1
Paysagiste espace verts Vaissière		
Plafondco Ramos	1	1
Plomberie chauffage Delalande	1	1

Plomberie chauffage Duchamp	1	2
S.c.l. Luc et Nathalie		
Salles Info Conseils		
Salon de coiffure Daniel Stephan	4	4
Seripli	34	35
Sodema	4	4
Transport de proximité Pasquier		
Vanille et Pistil (fleuriste)		
Vassout fruits		
V.c.i aspiration intégrée	4	4
Total	118	121

### Activités commerciales

Le schéma de développement commercial (Sdc) de l'Essonne a été approuvé par l'observatoire départemental d'équipement commercial (Odec) le 10 septembre 2004. Ce document, non opposable, est consultable sur le site internet de la préfecture de l'Essonne. Il est valable six ans, révisable après une période de trois ans. Il peut donc constituer une aide au diagnostic de la situation de la commune en matière de commerce et à la définition des besoins communaux en matière de commerce.

L'offre de stationnement à proximité des commerces est satisfaisante notamment pour les commerces situés route d'Arpajon. Il serait intéressant de développer des itinéraires de circulation douce reliant les secteurs d'habitat, notamment le centre bourg, aux commerces de la route d'Arpajon, un peu excentrés. Des places de stationnement ont été aménagées le long de la Rd 449 route d'Arpajon, en amont du carrefour autour duquel se concentrent les activités commerciales, comme d'habitude elles ne sont pas toutes utilisées. Au plan de la mobilité le Plu permet de créer des circulations douces vers les commerces afin d'offrir une alternative au tout voiture. Les commerces et activités artisanales, dont un coiffeur, une boulangerie et un fleuriste, installés le long de la Rd 449, existent depuis 1995.

Il existe un commerce de bonbons en gros en limite sud-ouest du territoire dans d'anciens bâtiments agricoles voisins de la limite d'Avrainville. L'épicerie installée au carrefour des routes de Marolles et d'Arpajon, ouverte tous les jours, a mis en place un « panier bio ». Les partenaires institutionnels ont constaté l'existence de plusieurs commerces concurrents de ceux de Cheptainville dans un rayon de 5 km autour de la commune, ce qui est un atout pour les habitants. Par ailleurs, les communes voisines accueillent un marché de plein vent : Égly les samedis, Lardy les vendredis, Marolles les samedis, le gros marché d'Arpajon les vendredis.

Bien que ne dépassant pas la barre des 2 500 habitants, Cheptainville souhaite accueillir un centre médical ce qui ne se fera que si une étude sérieuse valide ce projet. La mairie reçoit régulièrement des demandes de médecins souhaitant s'installer à Cheptainville en lien avec des professions paramédicales (kinésithérapeute, infirmier,...) dans un local spécifique avec stationnement, accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le plan local d'urbanisme doit rendre possible le développement de services à la personne tant pour les jeunes ménages (garde d'enfants etc.) que pour les retraités.

### Le tissu de zones d'activités

La zone d'activités du Charbonneau existe depuis 1988, on y constate un turn-over normal et l'activité exercée est surtout celle de bureaux.

Le tissu de zone d'activité économique est riche, en témoigne la carte suivante. La plus importante d'entre elles se situe à Brétigny-sur-Orge. D'autres zones d'activités moins importantes mais toutefois supérieures à 5 hectares sont présentes à proximité. Citons notamment celle présente sur le territoire communal dans le quartier de Bonneville, celles de Marolles-en-Hurepoix et Guibeville... La zone d'activités des Marsandes sur la commune voisine d'Avrainville sera agrandie. L'extension portera sur 10 hectares. Elle accueillera des entreprises artisanales et industrielles mais aussi un pôle hôtellerie restauration.

Bien que la poursuite de la zone d'activité du Charbonneau ne soit pas une priorité de la communauté de communes, cela ne signifie toutefois pas que son développement soit prohibé par le plan local d'urbanisme.



## 1.6.– Circulation et déplacements

### 1.6.1. Les moyens de transports et de déplacements

#### Le réseau routier

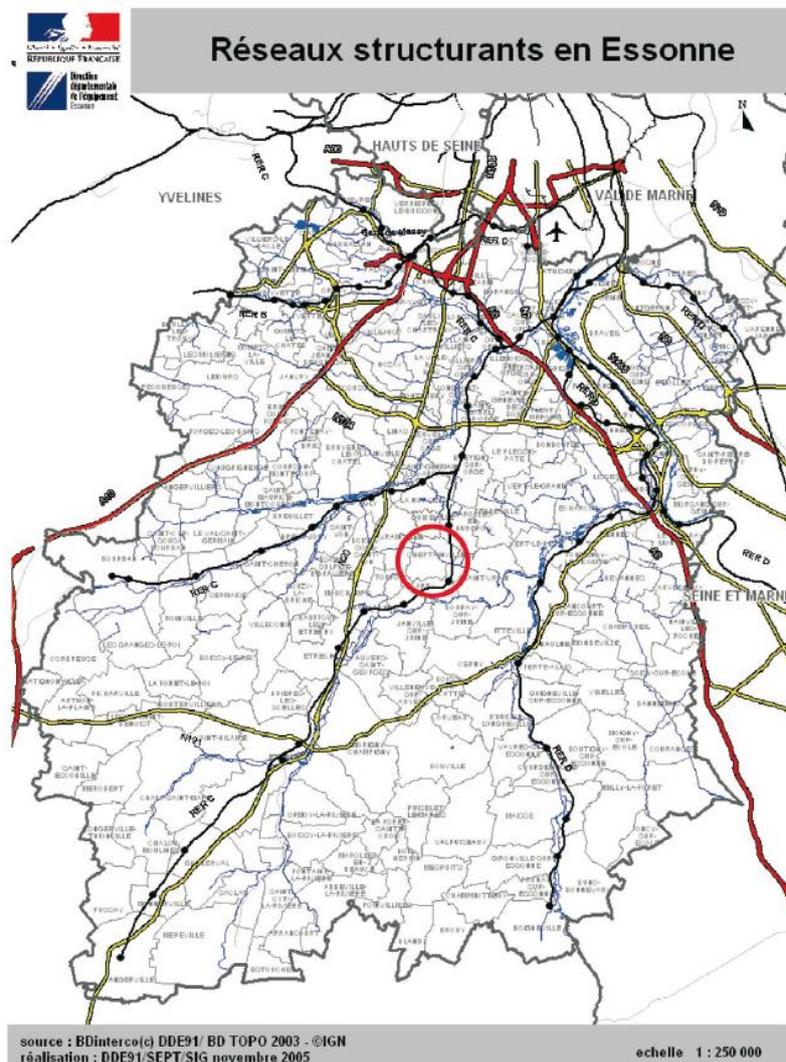
« L'Essonne possède de nombreux réseaux structurants plutôt orientés vers Paris dans un axe nord-sud. Ces réseaux routiers ou ferrés ont favorisé le développement de l'urbanisation et ont permis de structurer de nombreux territoires. Ils sont encore aujourd'hui un important vecteur de développement pour les intercommunalités existante ». PRÉFECTURE DE L'ESSONNE, Schéma départemental d'orientation de l'intercommunalité.

À l'horizon 2015, le SDRIF prévoit un développement du trafic voyageurs sur le réseau routier.

Une plate-forme multimodale est prévue à La Norville/Brétigny.

La Rn 20 fait l'objet d'un projet avec un transport en commun en site propre. Ce projet pourra avoir un impact sur la Rd 449. Un syndicat est créé pour réaliser l'étude de ce transport en commun en site propre Arpajon-Massy (complétant le RER) avec création de parking relais.

L'État porte un projet d'autoroute ferroviaire atlantique dans le cadre du Grenelle de l'environnement et de l'engagement national pour le fret ferroviaire. Il vise à transporter des camions sur un axe reliant la frontière espagnole à Mouguerre, l'Île-de-France et le Nord, avec une halte ferroviaire à Brétigny-sur-Orge (plus précisément à La Norville / Saint-Germain-lès-Arpajon / Marolles-en-Hurepoix).



#### Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020

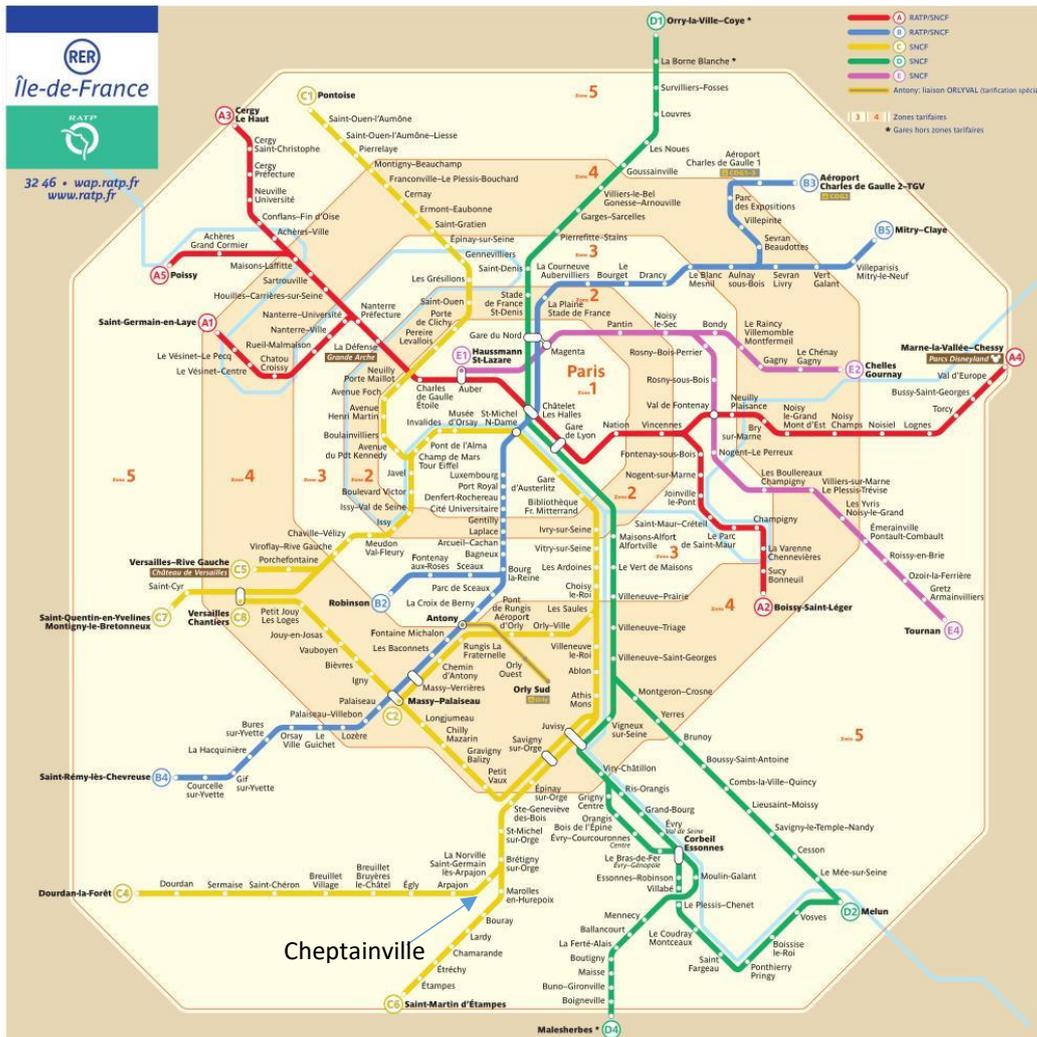
Le Département de l'Essonne a adopté, par délibération du 30 septembre 2013, le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020, qui définit sa politique d'intervention sur le réseau routier départemental.

A Cheptainville, ce réseau est structuré par une voie de **catégorie 2**, il s'agit de la **RN 449** qui permet de relier Arpajon à la Ferté-Alais et, au-delà, la vallée de l'Essonne en direction de Malesherbes (Loiret).

## Les transports en commun

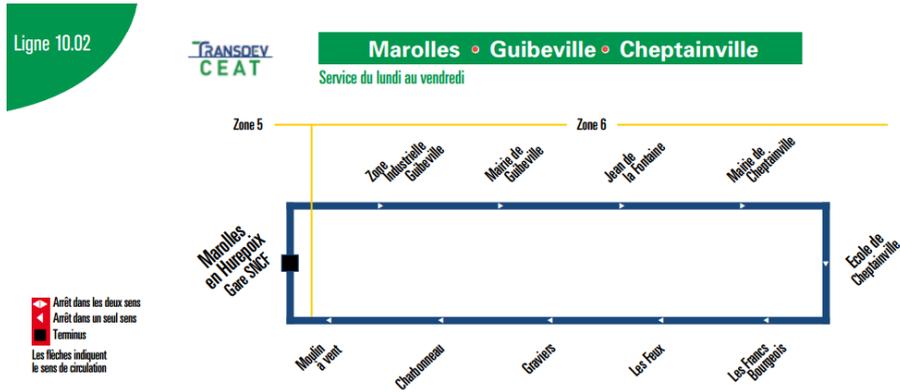
La ligne C du RER passe à l'est du territoire communal. Les stations RER les plus proches sont situées à Arpajon (5 km), Marolles-en-Hurepoix (3 km), Lardy (5 km) et Bourray-sur-Juine (3 km). C'est la ligne C du RER qui irrigue Cheptainville.

Le parking de la gare de Marolles-en-Hurepoix est actuellement saturé ; son amélioration fait l'objet d'une étude. Sous l'égide de la communauté de communes, la navette qui relie les gares du secteur en faisant du rabattement sera renforcée et ses cadences améliorées. Enfin, signalons que l'axe Lardy - Arpajon via Cheptainville est un projet lui aussi à l'étude.

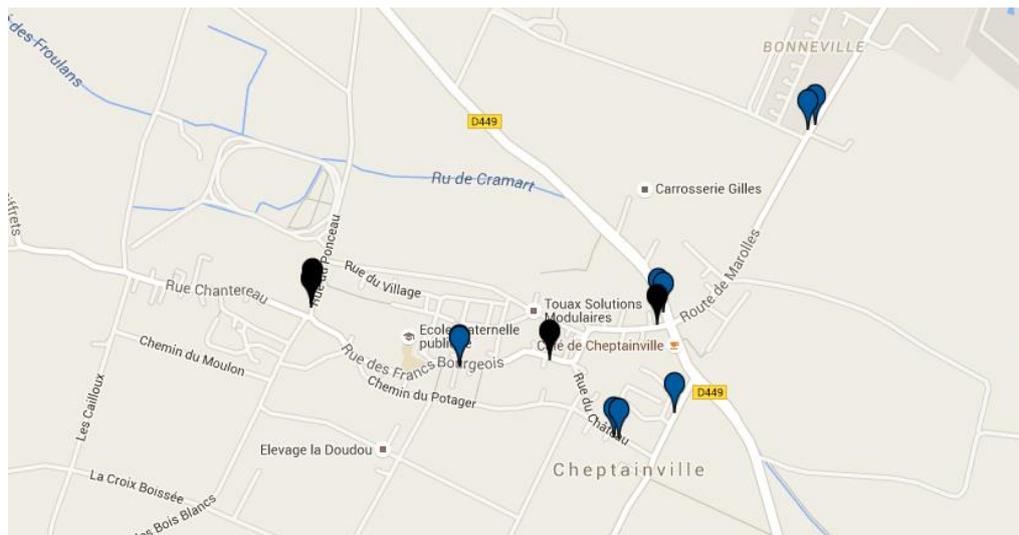


Plusieurs lignes de bus desservent la commune, et permettent, entre autres, de rejoindre les gares RER les plus proches.





Localisation des arrêts de bus sur la commune de Cheptainville



## Les circulations douces

### Schéma départemental des circulations douces

Son élaboration a été coordonnée par les service études et grands travaux (Direction des déplacements). Dans l'objectif d'un meilleur partage de la voirie, ce schéma définit 35 itinéraires structurants « continus, confortables et lisibles » à aménager à l'horizon 2015 pour faciliter les déplacements des cyclistes et des piétons. Voir page suivante. En cela, il rejoint les objectifs définis dans le plan de déplacements urbains (PDU) d'Île-de-France qui vise à rééquilibrer les modes de déplacement : réduction de 2 % des déplacements automobiles, augmentation des transports en commun, des déplacements piétons (+10 %) et cyclistes (x 2). Sur ces itinéraires, la priorité sera donnée, dans la mesure du possible, aux aménagements en site propre réservés aux cyclistes (bandes cyclables au niveau de la chaussée ou pistes cyclables séparées de la chaussée) et aux sites propres réservés aux piétons en zone urbaine (trottoirs et voies piétonnes). Lorsque la largeur de l'emprise ne le permet pas, en ville, la mixité des automobiles et des vélos sur la chaussée sera favorisée par l'aménagement de « zones 30 ».

Cheptainville est concernée par l'itinéraire n° 4 (de Ballancourt-sur-Essonne à Arpajon cf. plan page suivante). Sur le territoire communal, cet itinéraire mobilise la Rd 449. Il assure la desserte d'équipements scolaires situés à Arpajon, La Norville et Ballancourt-sur-Essonne, ainsi que le rabattement sur les gares du RER D à son extrémité est et RER C à son extrémité ouest. Par ailleurs, une antenne de l'itinéraire n° 4 permet de mailler Saint-Vrain à La Norville et Arpajon via Marolles-en-Hurepoix (desserte du collège Saint-Exupéry) et Guibeville.

Un **pedibus** est mis en place et fonctionne correctement. Le *pedibus* correspond à un autobus pédestre, c'est un mode de ramassage scolaire. Les objectifs principaux sont de limiter le recours inutile à l'automobile, favoriser la santé des écoliers, leur équilibre physique et psychique ; faire prendre conscience aux enfants qu'ils participent ainsi activement à la préservation de l'environnement et leur donner l'habitude quotidienne d'une activité physique sans risque de fatigue.

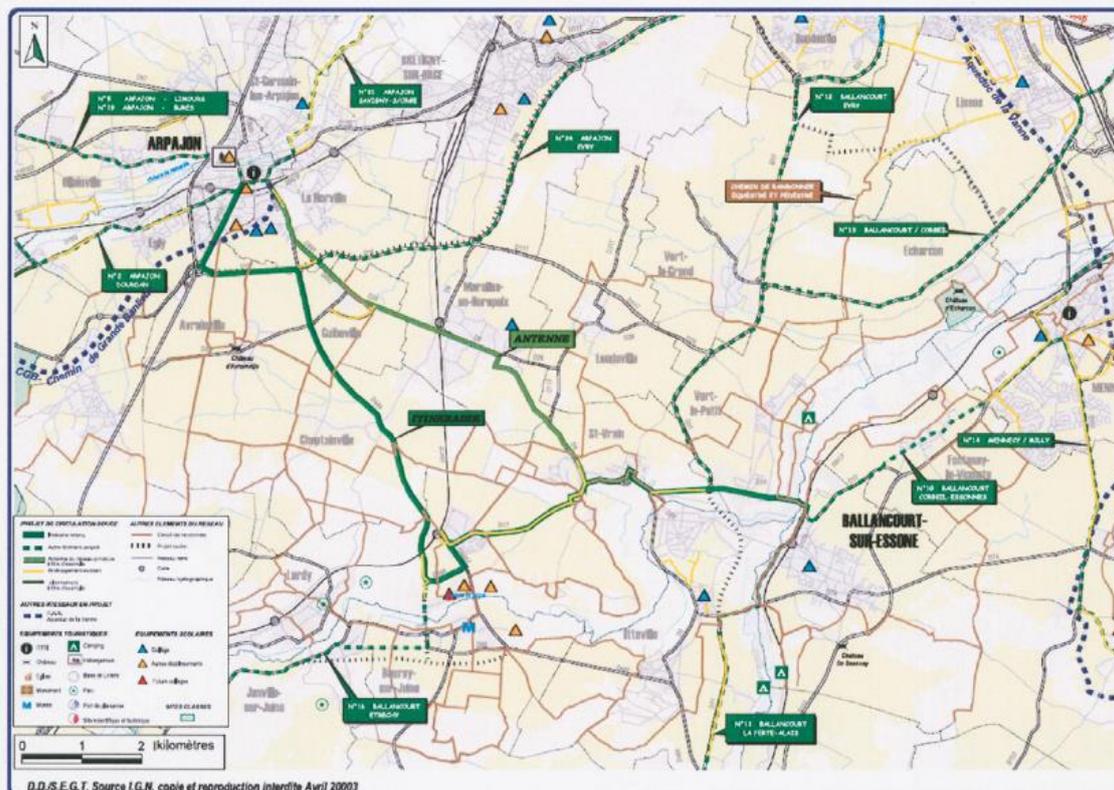
Ces objectifs recouvrent donc tout à la fois les domaines économique, pédagogique, environnemental et de la santé.

Le *pedibus* consiste à convoier les enfants sur le trajet domicile-école ; les enfants d'un quartier se déplacent à pied dans Cheptainville, encadrés par des parents équipés de chasubles fluorescentes. Les groupes d'enfants se forment à des endroits déterminés et ont un horaire précis.

Le réseau de liaisons douces communal s'inscrit dans une démarche intercommunale notamment dans le schéma directeur des liaisons douces du Conseil Départemental et est étudié en cohérence avec la communauté d'agglomération.

À Cheptainville, les circulations douces projetées sont situées le long de la RD 449, rue du Ponceau, vers la gare de Marolles et d'autres sont envisagées en lien avec les zones d'habitat futures. La rue du Potager est traitée actuellement en liaison douce : elle sert à la promenade et de liaison vers les écoles.

### Le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD)

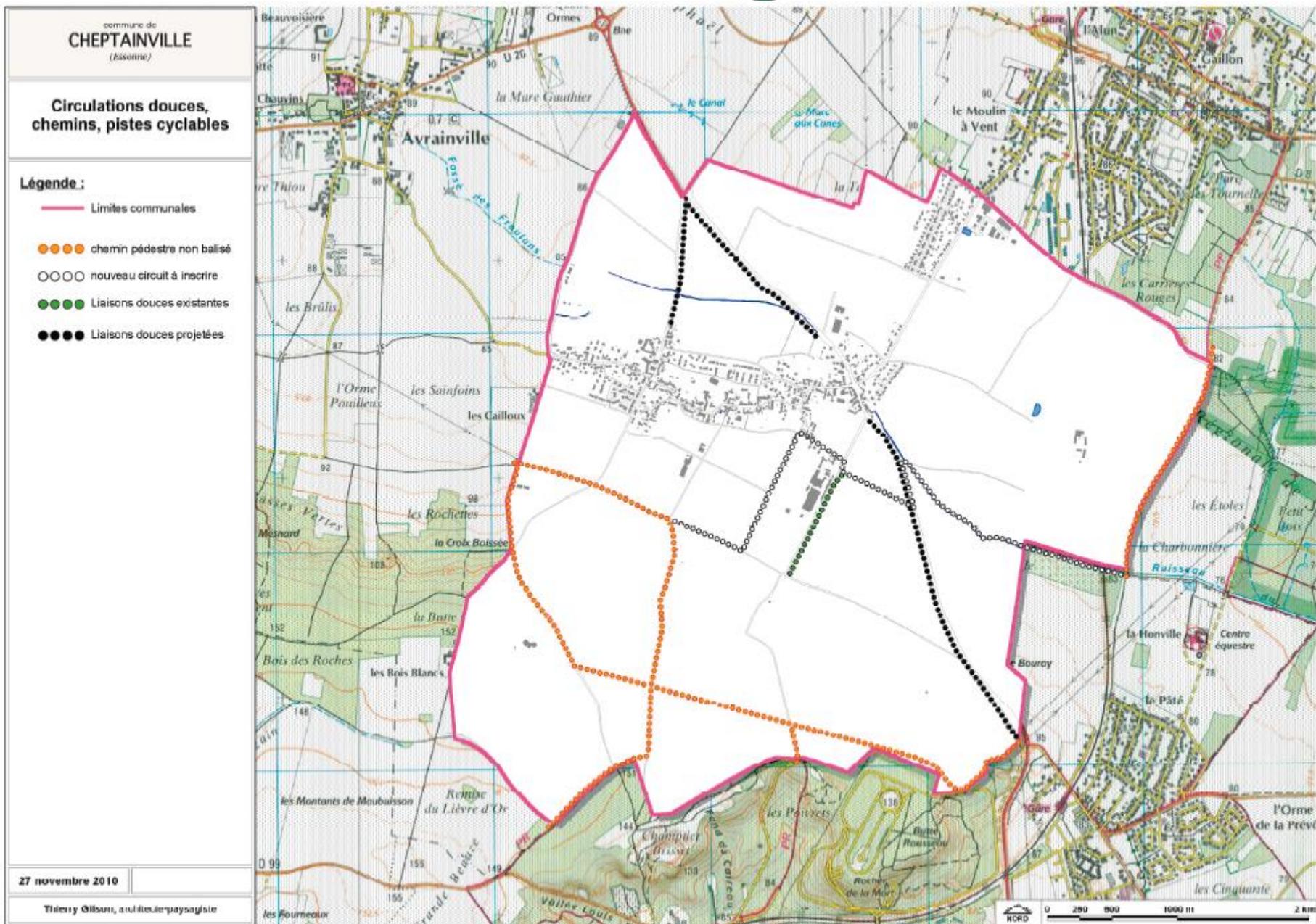


Extrait du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces – Itinéraire n°4 – Conseil général de l'Essonne

### « Plan Vélo » départemental

Le Département de l'Essonne a adopté, par délibération de son Assemblée du 28 mai 2018, un « Plan Vélo », document définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo. Dans le cadre de la mise en oeuvre de ce plan, je vous informe que le Département réexaminera les itinéraires de l'ex-SDDCD avant la fin de l'année 2018.

Dans cette attente, la commune de Cheptainville reste concernée par l'itinéraire n°4 de l'ex-SDDCD « de Ballancourt-sur-Essonne à Arpajon ».

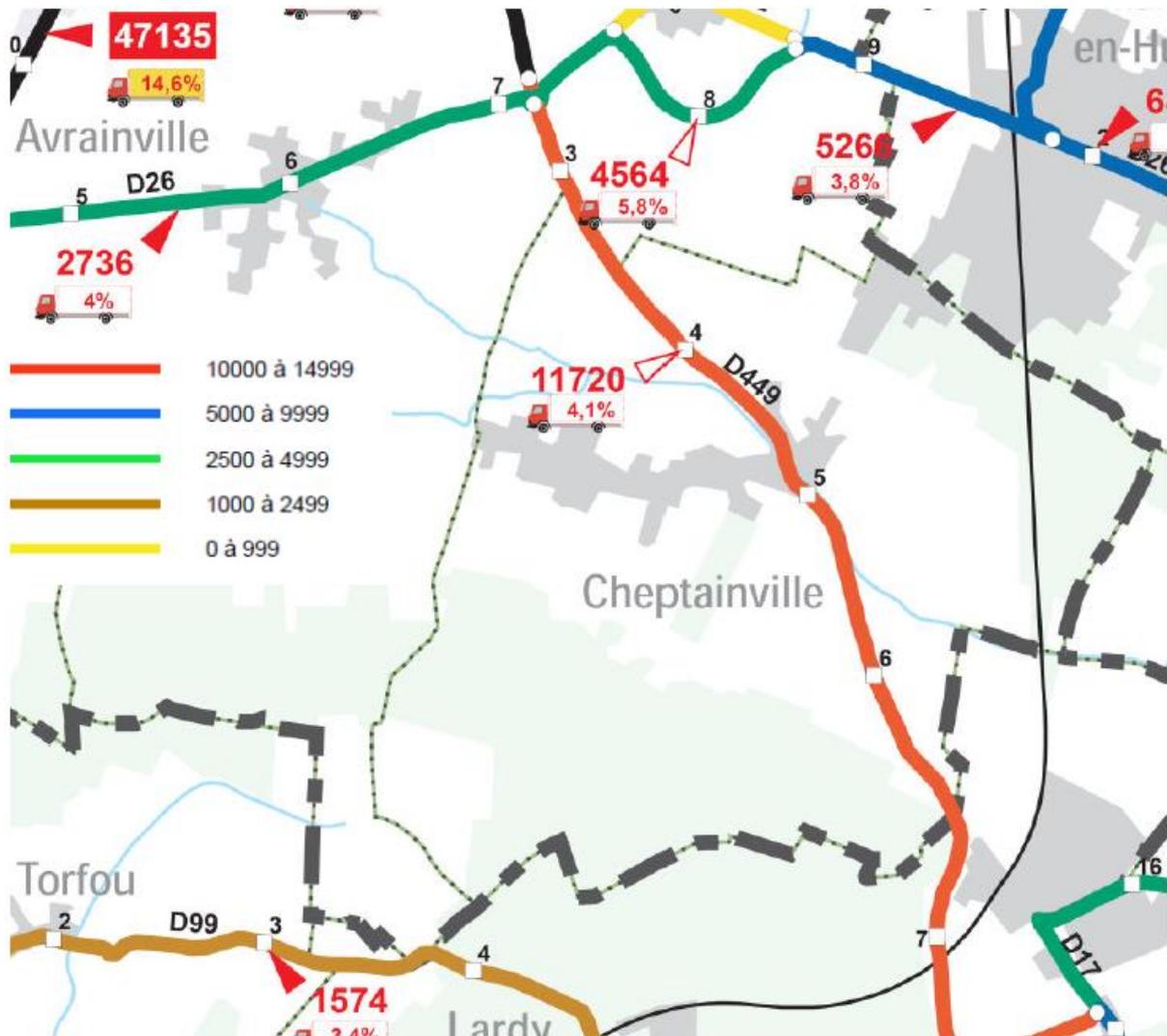


## 1.6.2. Les flux routiers

### Le trafic routier des axes majeurs sur la commune

La commune d'Cheptainville présente les flux suivants sur les routes départementales :

- la RD 449, avec un flux de 11 720 véhicules/jour, dont 4,1 % de poids lourds.



Source : Carte « Trafic routier en Essonne – Mise à jour 2016 –  
Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes d'Ile-de-France

## Les migrations domicile-travail

Mode de transports domicile-travail des habitants de Cheptainville en 2013

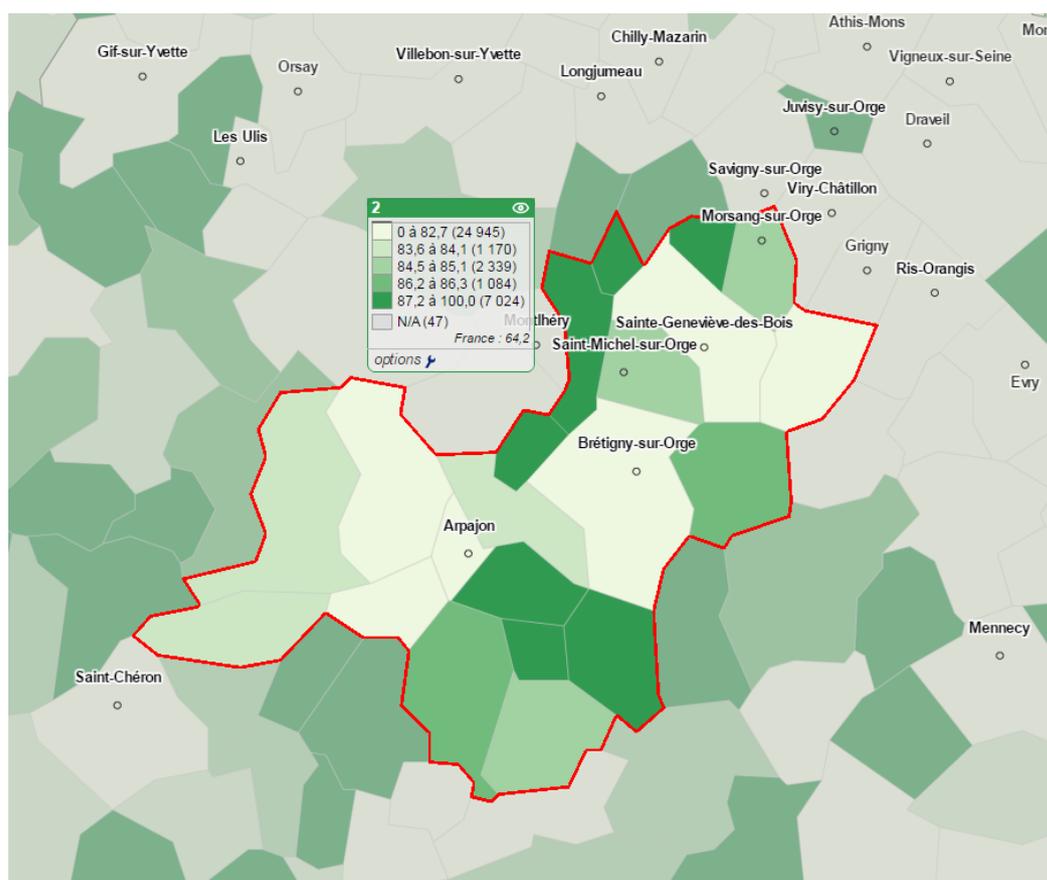
	Cheptainville	CACEA	Essonne
<b>Pas de transport</b>	4 %	3 %	3,1 %
<b>Marche à pieds</b>	2,8 %	4,6 %	5,2 %
<b>Deux roues</b>	3,5 %	2,9 %	2,8 %
<b>Voiture</b>	71,3 %	66,8	60,9 %
<b>Transport en commun</b>	18,5 %	22,7 %	28 %

Le moyen de transport utilisé par les habitants de Cheptainville dans leurs déplacements domicile-travail est majoritairement la voiture. En effet, en 2013, 71,3 %, des actifs résidant sur la commune, utilisent leur voiture et 15,8 % des actifs utilisent les transports en commun. Les catégories « marche à pieds » et « pas de transport » (personne travaillant à leur domicile) représentent seulement 6,8 % des actifs et concernent les individus travaillant pour la plupart sur le territoire communal.

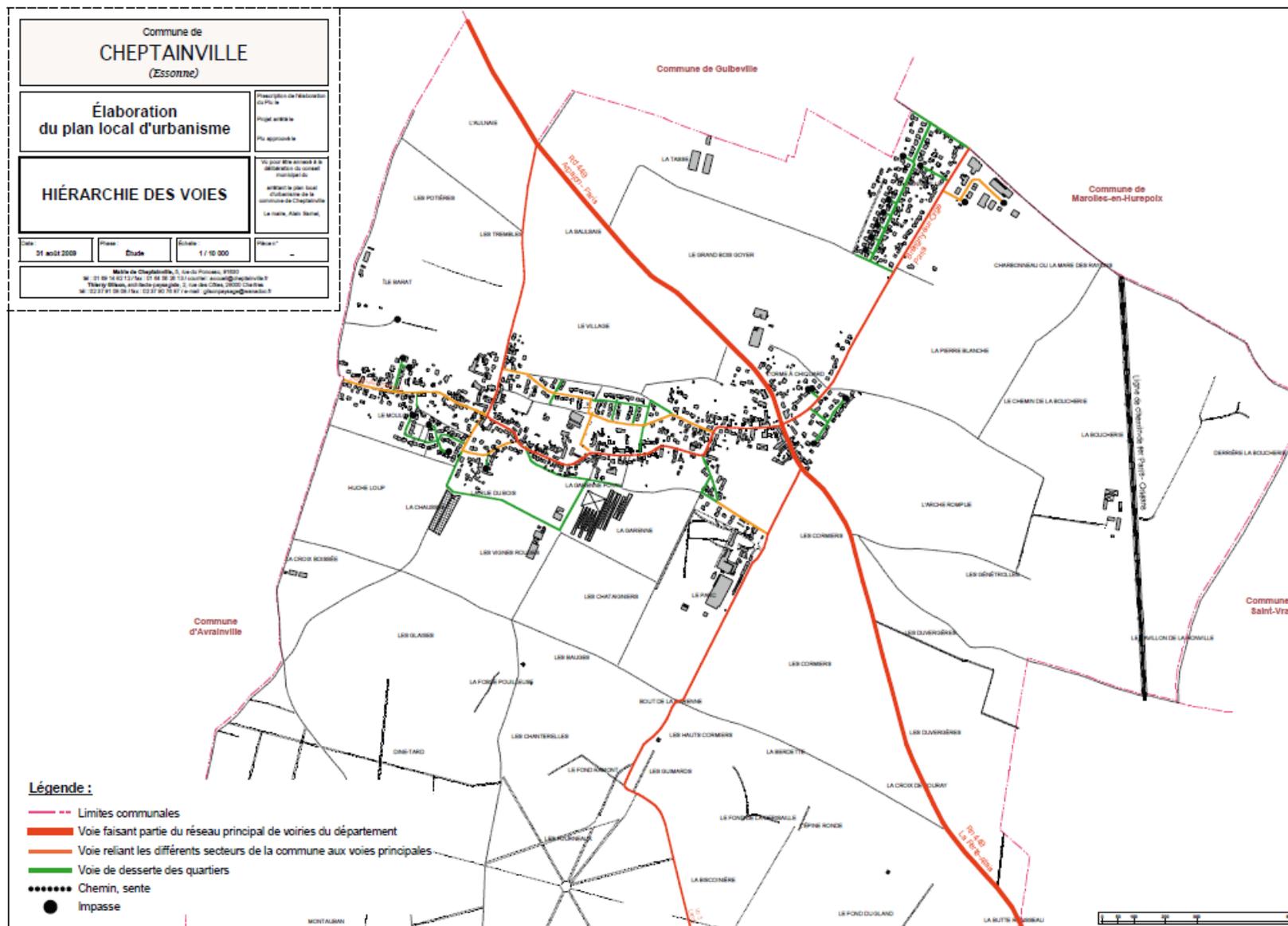
On remarque également, que le taux d'utilisation des transports en commun, en 2013, par les actifs de Cheptainville, est assez faible : 18,5 %. Ce taux est d'ailleurs inférieur à celui de Cœur d'Essonne Agglomération (22,7 %) et de l'Essonne (28 %).

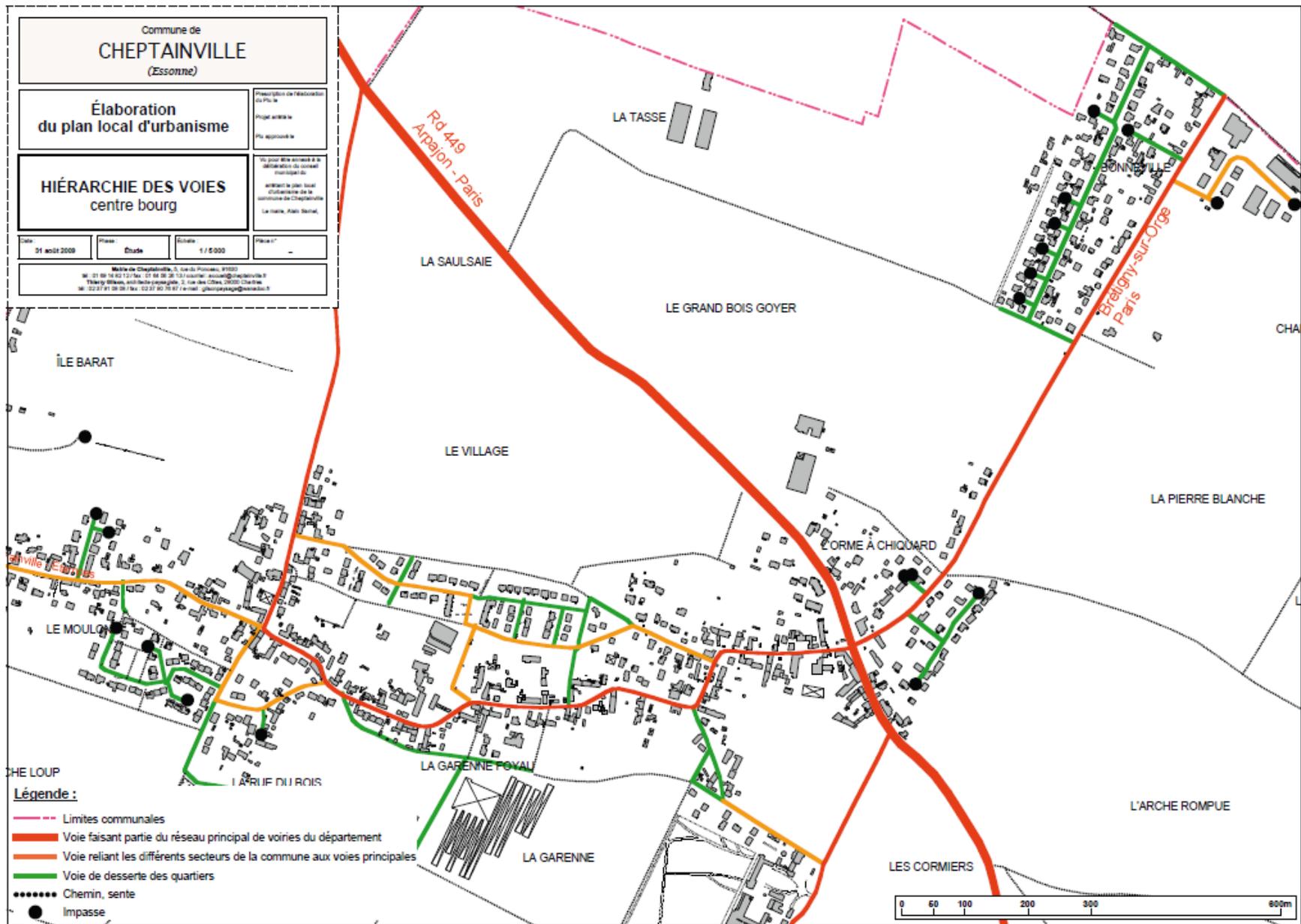
- Où travaillant les habitants de Cheptainville ?

Sur les 1 013 actifs de la commune, 828 travaillent hors de la commune de résidence. Ainsi, le taux d'actifs sortants est de 84,5 % en 2013.



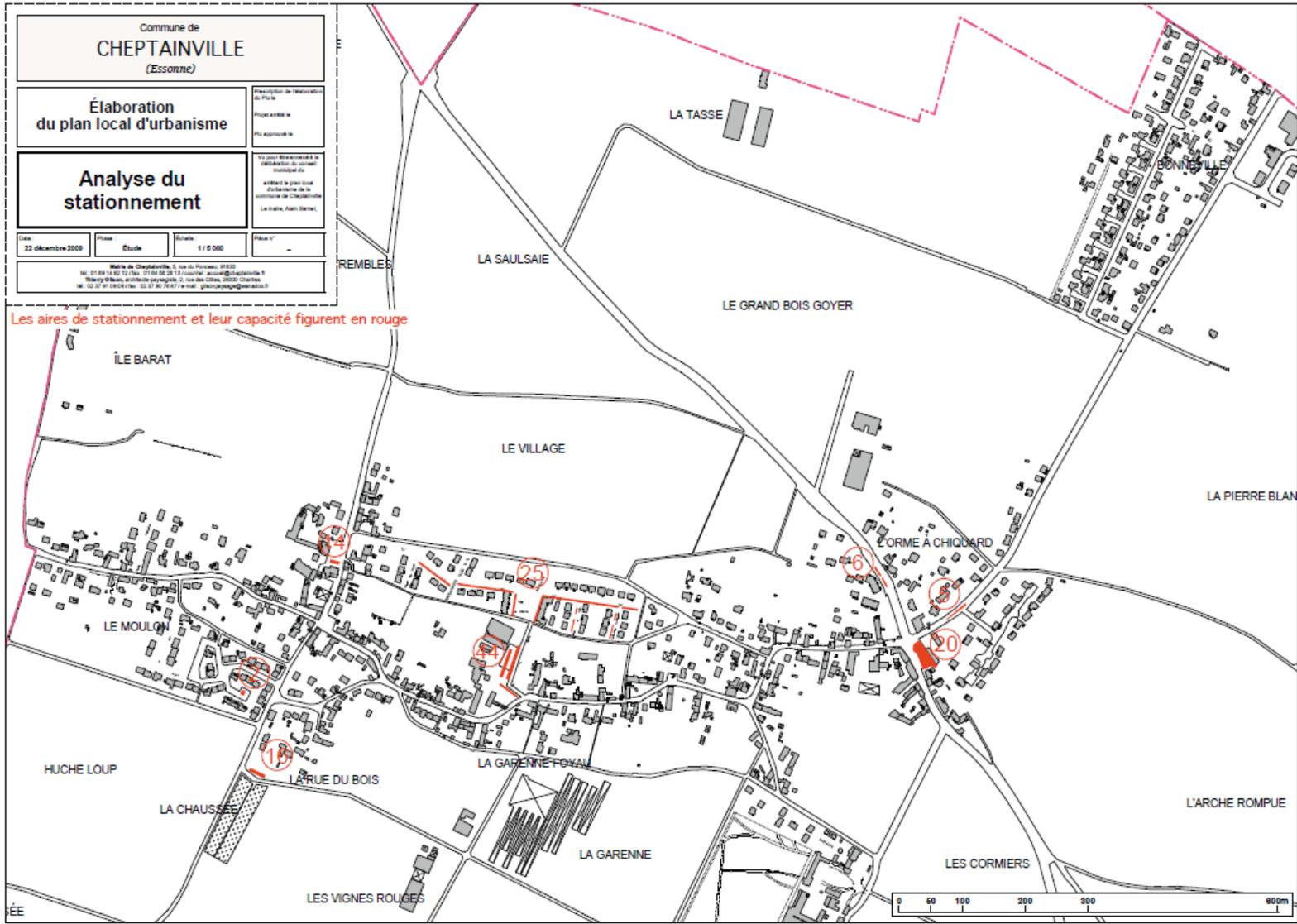
### 1.6.3. Les circulations dans la commune







### 1.6.4. Inventaire des capacités de stationnement



## 1.6.5. Les orientations et projets supra-communaux

### ***Les migrations domicile-travail***

---

Le PDU Ile-de-France :

Le PDUIF a définitivement été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement. **Le PDUIF a identifié 9 défis à relever pour atteindre cet équilibre.** Le plan d'action porte sur la période 2010-2020.

Une stratégie articulée en 9 défis : les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

- Agir sur les formes urbaines et sur l'aménagement est la condition préalable pour permettre une mobilité durable
- Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Les modes actifs, que sont la marche et le vélo, doivent être intégrés dans les politiques de déplacements comme de véritables modes de déplacements du quotidien et pas seulement des modes réservés aux loisirs.
- Réduire l'usage des modes individuels motorisés (la voiture et les deux-roues motorisés) passe d'abord par une politique active pour développer et encourager l'usage des modes alternatifs (transports collectifs, marche, vélo).
- La mise en accessibilité l'ensemble de la chaîne de déplacement, voirie et transports collectifs Pour que les personnes à mobilité réduite puissent participer à la vie sociale.
- En matière de transport de marchandises, favoriser l'usage de la voie d'eau et du train, il est primordial de promouvoir une organisation logistique qui limite les distances à parcourir.
- La mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous les acteurs des politiques de déplacements. Le système de gouvernance proposé va permettre de concrétiser l'ambition du PDUIF.
- Les choix en matière de déplacements sont l'affaire de tous, acteurs institutionnels mais aussi usagers et citoyens. Il est nécessaire que chacun prenne conscience des conséquences de ses choix de déplacement sur l'environnement

### ***Le Schéma Départemental des déplacements 2020 :***

Le Département de l'Essonne a adopté, par délibération du 30 septembre 2013, le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020, qui définit sa politique d'intervention sur le réseau routier départemental.

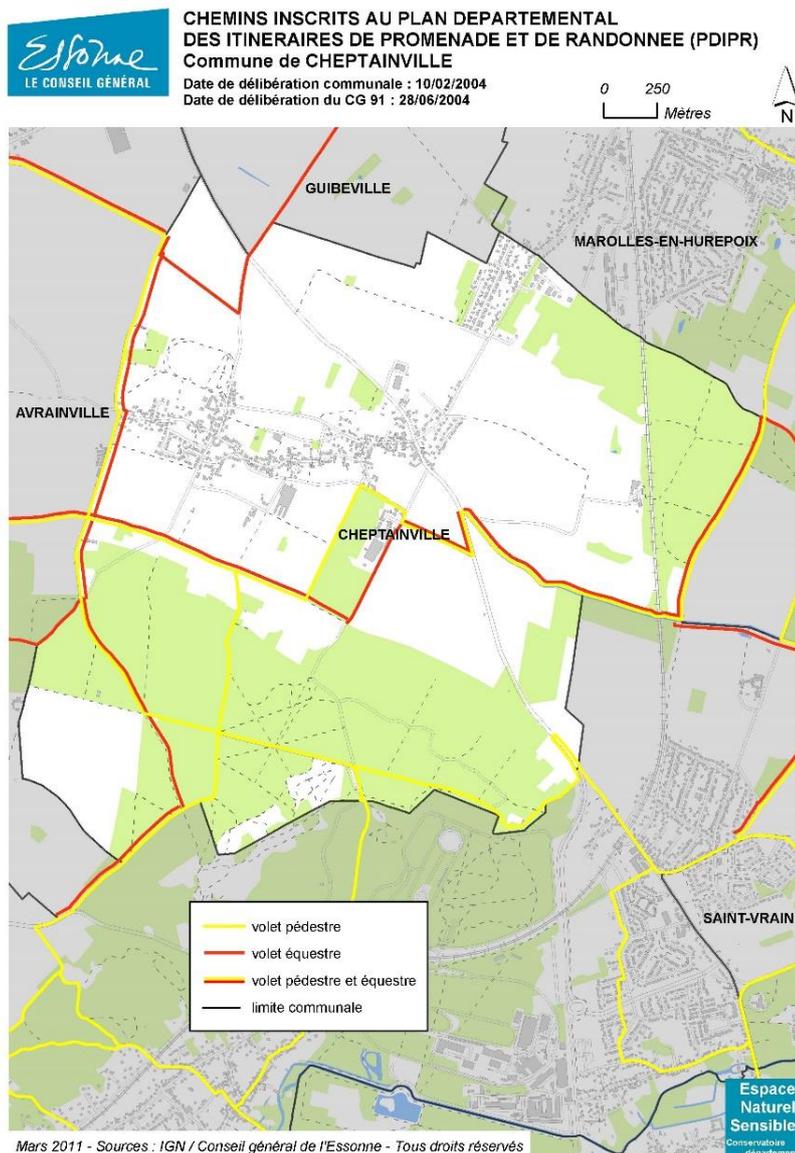
A Cheptainville, ce réseau est structuré par une voie de catégorie 2, il s'agit de la RN 449 qui permet de relier Arpajon à la Ferté-Alais et, au-delà, la vallée de l'Essonne en direction de Malesherbes (Loiret).

### ***Le Plan département des itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR)***

Plusieurs chemins présents sur la ville sont inscrits au PDIPR.

Pour rappel, les objectifs du PDIPR sont :

- d'assurer la protection juridique des chemins,
- de favoriser la pratique de la randonnée, en assurant la continuité des itinéraires à travers les communes afin de constituer sur l'ensemble du territoire essonnien un réseau cohérent,
- de contribuer à la découverte des patrimoines naturels, culturels et touristiques essonnien,
- d'assurer un maillage des espaces naturels (liens entre les uns et les autres).



### **Schéma départemental des circulations douces :**

Afin de promouvoir et faciliter les déplacements des personnes à pied et à vélo, le Département de l'Essonne a réalisé un schéma directeur des circulations douces, qui concerne le territoire communal.

Trois objectifs majeurs ont guidé l'élaboration de ce schéma :

- améliorer la sécurité des usagers sur 240 kilomètres de routes départementales ;
- améliorer la qualité de vie ;
- assurer un maillage entre un réseau supra-communal et des réseaux communaux.

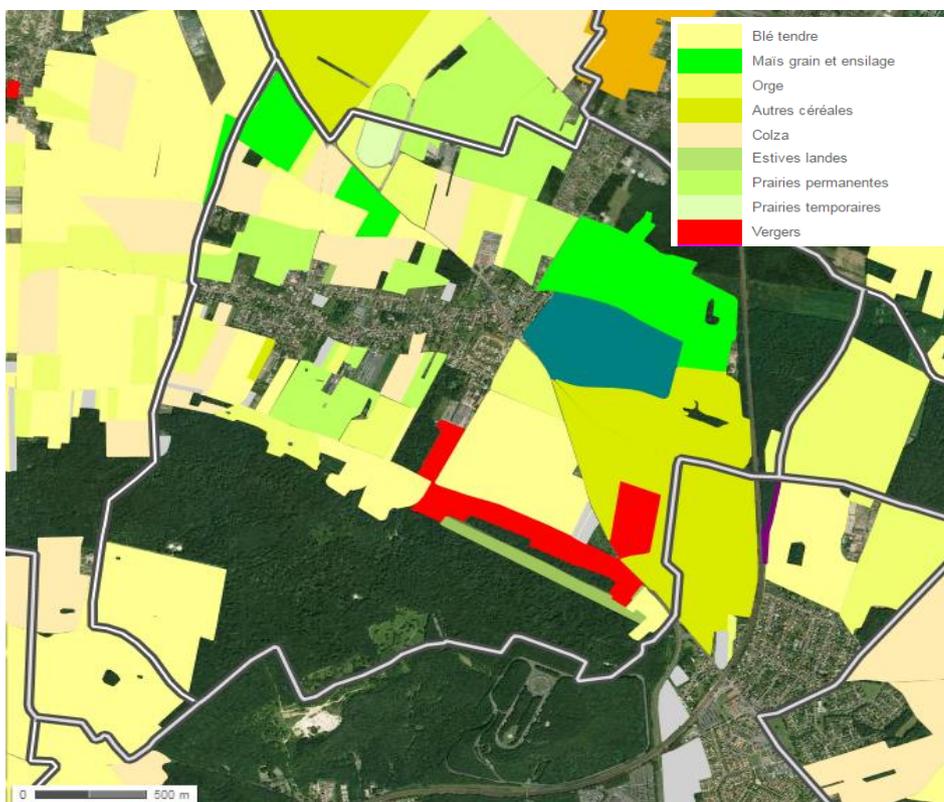
### **« Plan Vélo » départemental**

Le Département de l'Essonne a adopté, par délibération de son Assemblée du 28 mai 2018, un « Plan Vélo », document définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de sa politique en faveur du vélo. Dans le cadre de la mise en oeuvre de ce plan, je vous informe que le Département réexaminera les itinéraires de l'ex-SDDCD1 avant la fin de l'année 2018.

Dans cette attente, la commune reste concernée par l'itinéraire n°4 de l'ex-SDDCD « de Ballancourt-sur-Essonne à Arpajon ».

## 1.7.– Diagnostics agricole et forestier

### 1.7.1. Le diagnostic agricole



Source : Géoportail

A Cheptainville, les espaces agricoles occupent la moitié du territoire communal.

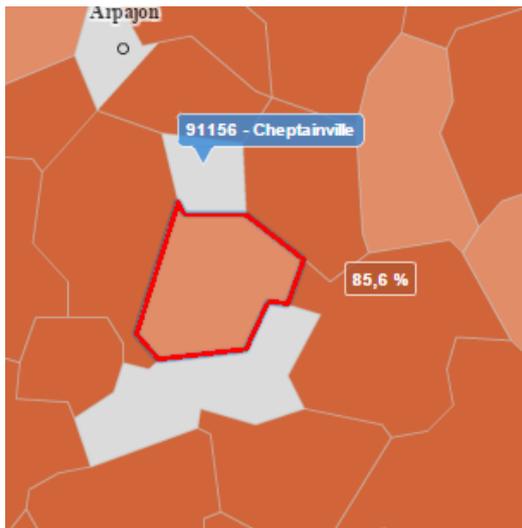
Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	238,55	0,00	0,00	238,55	0,00
2 Milieux semi-naturels	21,05	0,00	0,00	21,05	0,00
3 Espaces agricoles	368,14	-0,24	0,13	368,03	-0,11
4 Eau	0,13	0,00	0,00	0,13	0,00
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>627,86</b>	<b>-0,24</b>	<b>0,13</b>	<b>627,75</b>	<b>-0,11</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	25,46	-0,69	0,24	25,00	-0,45
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>25,46</b>	<b>-0,69</b>	<b>0,24</b>	<b>25,00</b>	<b>-0,45</b>
6 Habitat individuel	43,26	-0,10	0,56	43,72	0,45
7 Habitat collectif	0,21	0,00	0,00	0,21	0,00
8 Activités	9,23	0,00	0,00	9,23	0,00
9 Equipements	8,78	0,00	0,35	9,13	0,35
10 Transports	5,89	0,00	0,24	6,13	0,24
11 Carrières, décharges et chantiers	0,67	-0,48	0,00	0,19	-0,48
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>68,04</b>	<b>-0,13</b>	<b>0,69</b>	<b>68,60</b>	<b>0,57</b>
<b>Total</b>	<b>721,36</b>	<b>-1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>721,36</b>	<b>0</b>

Source : MOS IAURIF

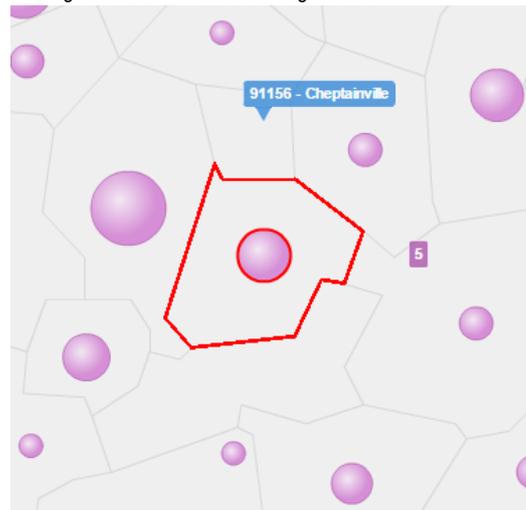
L'orientation technico-économique de la commune est tournée vers la production de céréales et d'oléoprotéagineux. On trouve également des parcelles, en limite d'espaces naturels boisés, plantées de vergers.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune*			Superficie agricole utilisée en hectare*			Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments*		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
5	7	11	677	657	463	-	-	-

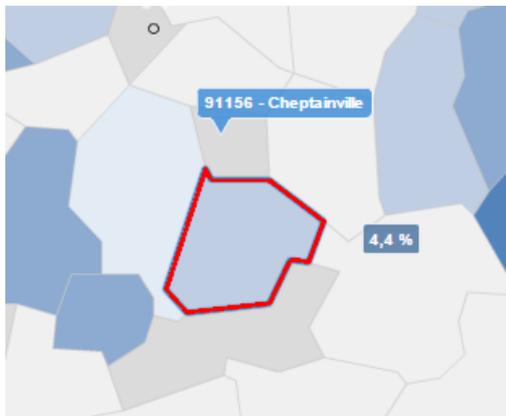
données issues des recensements agricoles du ministère de l'agriculture



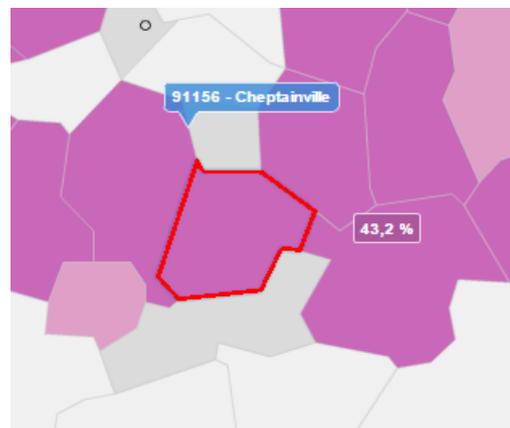
Surface agricole utilisée moyenne par exploitation en 2010



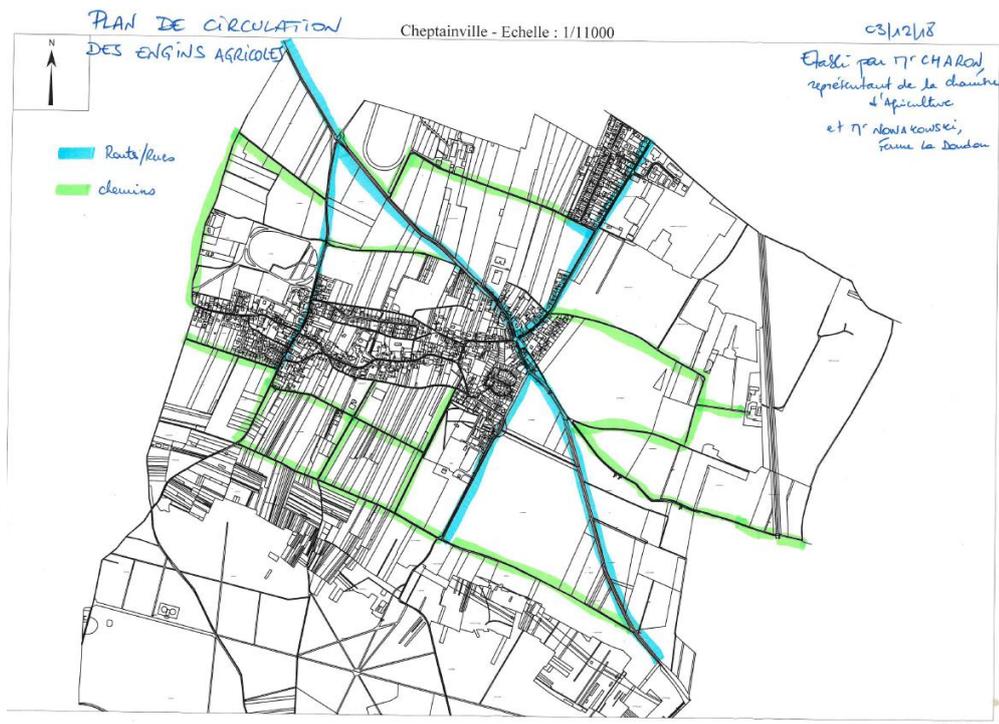
Nombre d'exploitations en 2010



Part des surfaces irriguées en 2010

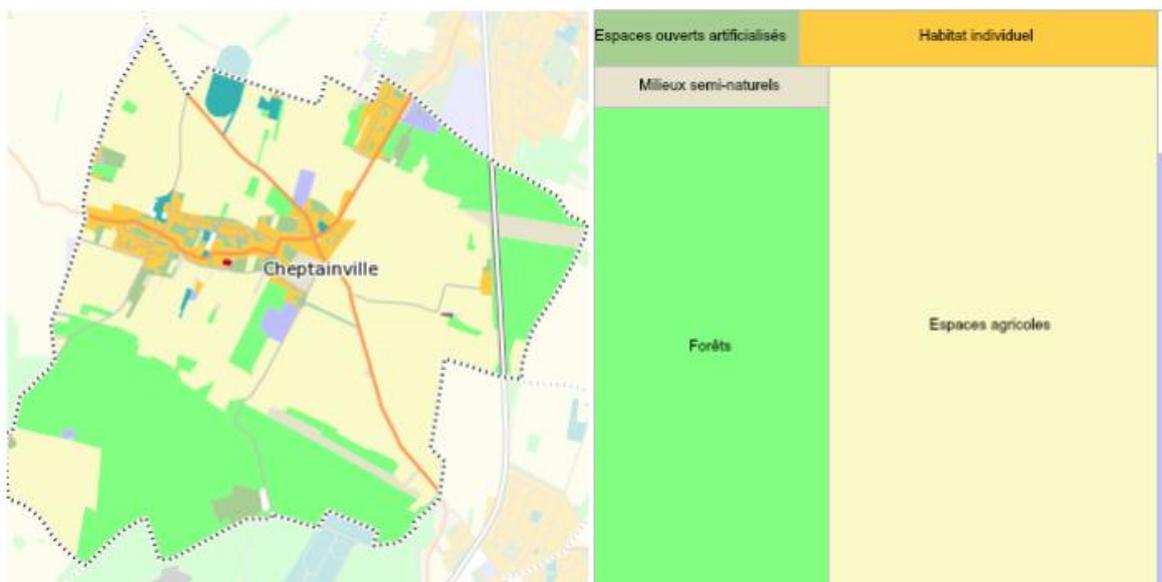


Part des terres labourables de la SAU en 2010



## 1.7.2. Le diagnostic forestier

A Cheptainville, la superficie des espaces forestiers représente **environ un tiers du territoire communal**, soit de l'ordre de 240 hectares.



Source : MOS IAURIF



Source : Géoportail

Le territoire de la commune de Cheptainville est impacté par deux périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF). Le PRIF dit « forêt régionale de Saint-Vrain » et le PRIF dit « forêt régionale de Cheptainville », cf. carte de localisation ci-dessous.



*Carte de localisation des PRIF de Cheptainville et de Saint-Vrain*

Sur le territoire de Cheptainville, deux forêts régionales (celle de Cheptainville et celle de Saint-Vrain, pour partie) couvrent une superficie totale de 127 ha répartie de la manière suivante

- PRIF de Saint-Vrain: 36 ha
- PRIF de Cheptainville: 91 ha

La totalité des propriétés régionales de ces PRIF sur le territoire de la commune de Cheptainville est de 121,9 ha répartis selon :

- PRIF de Saint-Vrain: 35,7 ha
- PRIF de Cheptainville: 86,2 ha

Les principaux objectifs et enjeux de ces PRIF sont :

- la préservation, l'aménagement et l'ouverture au public des espaces forestiers et naturels
- la préservation de la biodiversité et du fonctionnement des continuités écologiques

## 1.8.– Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

L'évaluation du potentiel de densification du tissu urbanisé repose sur la prise en compte :

- **Du potentiel résiduel au sein de l'agglomération**, à savoir :
  - Les parties non protégées ou non soumises à des risques identifiés
  - Les terrains libres sont rares ou identifiés comme des espaces verts qu'il convient de protéger pour leur qualité paysagère et leur rôle de trame verte au sein de la commune.
- **Des dents creuses ou des projets structurants à court, moyen ou long terme.**  
 Il s'agit essentiellement d'opérations s'intégrant au gré des opportunités dans les zones urbanisées ou dans les zones à urbaniser. Ce potentiel existant permet de répondre aux besoins en logements issus du point mort et de la poursuite de croissance démographique. De par la diversité des propriétés, ils permettent également de diversifier le parc et notamment de réaliser un certain nombre de logements sociaux.

### 1.8.1. Potentiel résiduel « théorique » de densification

Secteur du Centre Village



Secteur de Bonneville



Le potentiel de densification résiduel est estimé à une soixantaine de logements, sur environ 2,5 hectares.

Le potentiel foncier de densification « réaliste » estimé (après affectation d'un taux de rétention de 30% : propriétaires pas vendeurs, enclavement des terrains, insuffisance des réseaux, contraintes physiques...) doit permettre la **réalisation d'une quarantaine de logements**.

### 1.8.2. Projets de densification et/ou de « renouvellement urbain »

A ce potentiel de densification résiduel, s'ajoutent **deux sites** de densification et/ou de « renouvellement urbain » :

**Route de Lardy, zone 1AUh**

Superficie : 1,43 ha

Friche industrielle

Potentiel de densification : **45 logements maximum**

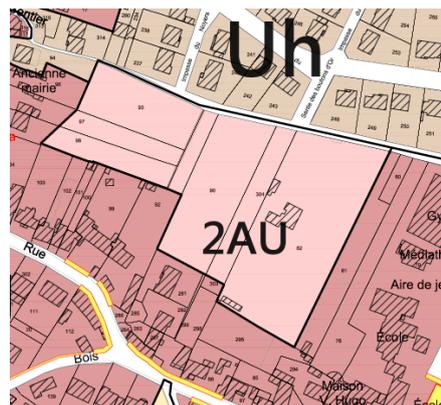


### **Sentier de l'Eglise, zone 2AU**

Superficie : 1,37 ha

Site en cœur de village

Potentiel de densification : **une quarantaine de logements**



Le potentiel de densification des deux sites est estimé à **environ 80 logements**, sur environ 2,8 hectares.

**Le potentiel foncier de densification « réaliste » estimé peut permettre, à terme (après adaptation du PLU pour la zone 2AU), la réalisation d'environ 120 logements.**

**Rappel des besoins en logements à l'horizon 2030 : 180 logements pour répondre aux besoins de la population locale et pour accueillir de nouveaux habitants (les 41 logements de la première tranche du « Verger du Château » ne sont pas comptabilisés dans les 180 logements).**

## **Rappel des obligations de densification urbaine, imposées par le SDRIF**

### ORIENTATIONS

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

→ **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés) = En 2013, à Cheptainville, 27,60 ;

A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF :  $27,60 + 10\% = 30,30$  hab.+ emplois / hectare.

*Avec la pérennisation de la Z.A.E. existante ainsi que les autres projets économiques envisagés dans les années à venir, le nombre d'emplois devraient augmenter. Les opérations à vocation habitat, réalisées en densification et/ou renouvellement urbain, permettront d'augmenter la population.*

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

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

En 2013, à Cheptainville, le nombre de logements par hectare était de 13,30.

A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF :  $13,30 + 10\% = 14,63$  logts / ha

Prévisions communales à l'horizon 2030 : **Objectif minimum de densité : 14,63 logts / ha x 57,90 ha à vocation habitat en 2013 = 847 logts – 767 logts réalisés en 2013 ; Soit 80 logements minimum à réaliser en densification pour répondre aux objectifs du SDRIF**

Cet objectif de densification devrait être atteint grâce à :

- La zone 2AU (1,37 ha) dans le centre bourg ;
- La zone 1AUh (1,43 ha) à l'extrémité sud-est du bourg (dépôt de gaz) ;
- Les « dents creuse » privées, au sein du tissu urbain.

Le potentiel foncier de densification « réaliste » estimé, comprenant notamment les zones 1AUh (route de Lardy : 1,43 ha) et 2AU (cœur de bourg : 1,37 ha), (après affectation d'un taux de rétention de 25% : propriétaires pas vendeurs, enclavement des terrains, insuffisance des réseaux, contraintes physiques...) doit permettre la réalisation **de plus de 80 logements**.

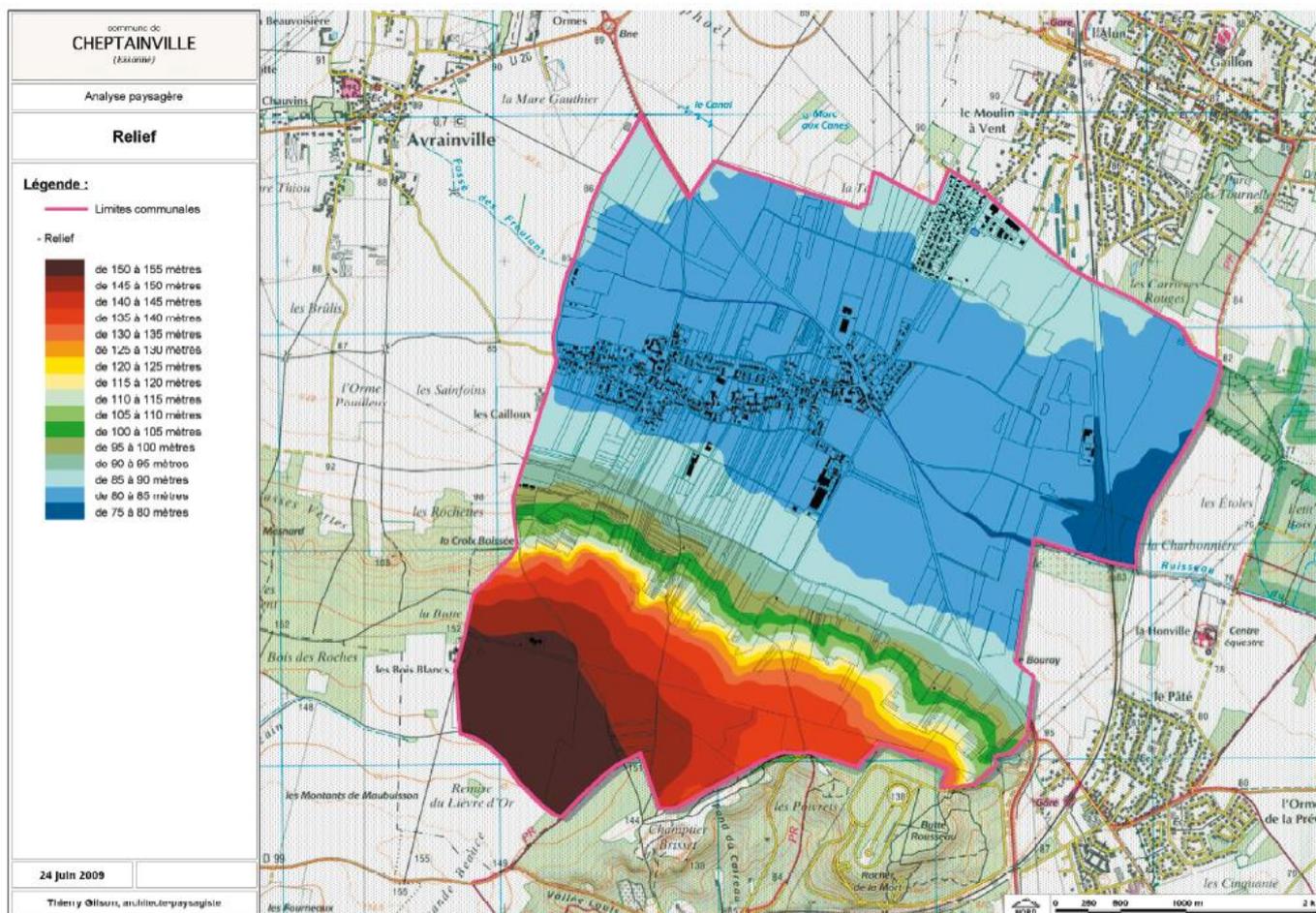
**La commune répond donc aux objectifs de densification du SDRIF, avec la possibilité d'accueillir plus de 80 logements au sein de la zone agglomérée.**

# **SECONDE PARTIE**

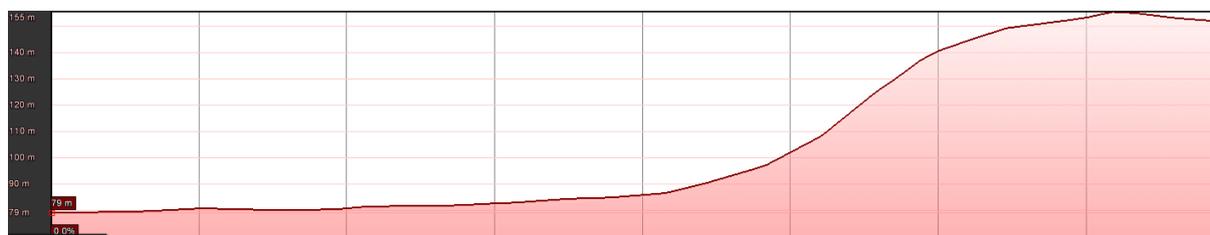
## **Etat Initial de l'Environnement**

## 2.1.– Caractéristiques physiques du territoire

### 2.1.1. La topographie



La commune de Cheptainville s’étend majoritairement sur un fond de vallée d’une altitude aux alentours de 80m. En revanche, une partie du territoire communal est sur un plateau culminant à 155m d’altitude. Ainsi le profil topographique de la commune présente cette forme selon un trait de coupe nord/sud :



## 2.1.2. La géologie

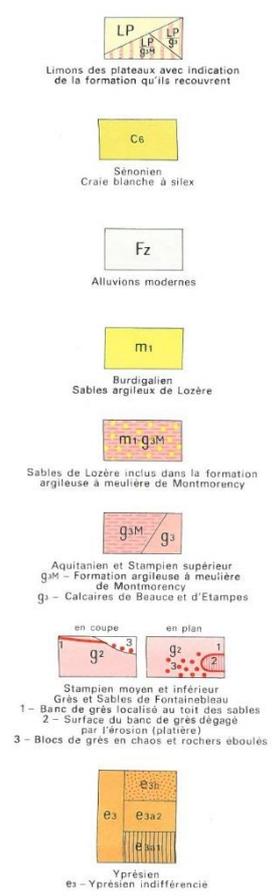
Géologiquement intégré au bassin parisien, le sous-sol est relativement homogène sur l'ensemble du territoire avec quelques variations entre le sud et le nord-est. Au sud-est le sous-sol est constitué de couches successives de sable de Fontainebleau et de calcaire. Au nord-ouest et à l'est, le calcaire est remplacé par de la marne et dans les vallées de l'Yvette et de la Bièvre, le sable compacté forme des blocs de meulière.

Au centre du territoire, le gypse se mêle au calcaire et la marne. Dans les vallées de l'Essonne et de l'Orge s'ajoutent une couche d'argile à silex, et à l'extrême est dans le Gâtinais du territoire, en profondeur une couche de craie. Au nord-est de la Seine, le plateau briard est composé de couches successives de marne, de sable et de calcaire.

Le secteur d'Arpajon se trouve à la limite des espaces géologiques de calcaire du bassin parisien et de sable de la Beauce, avec, à l'extrême nord, des vestiges de carrières de grès.

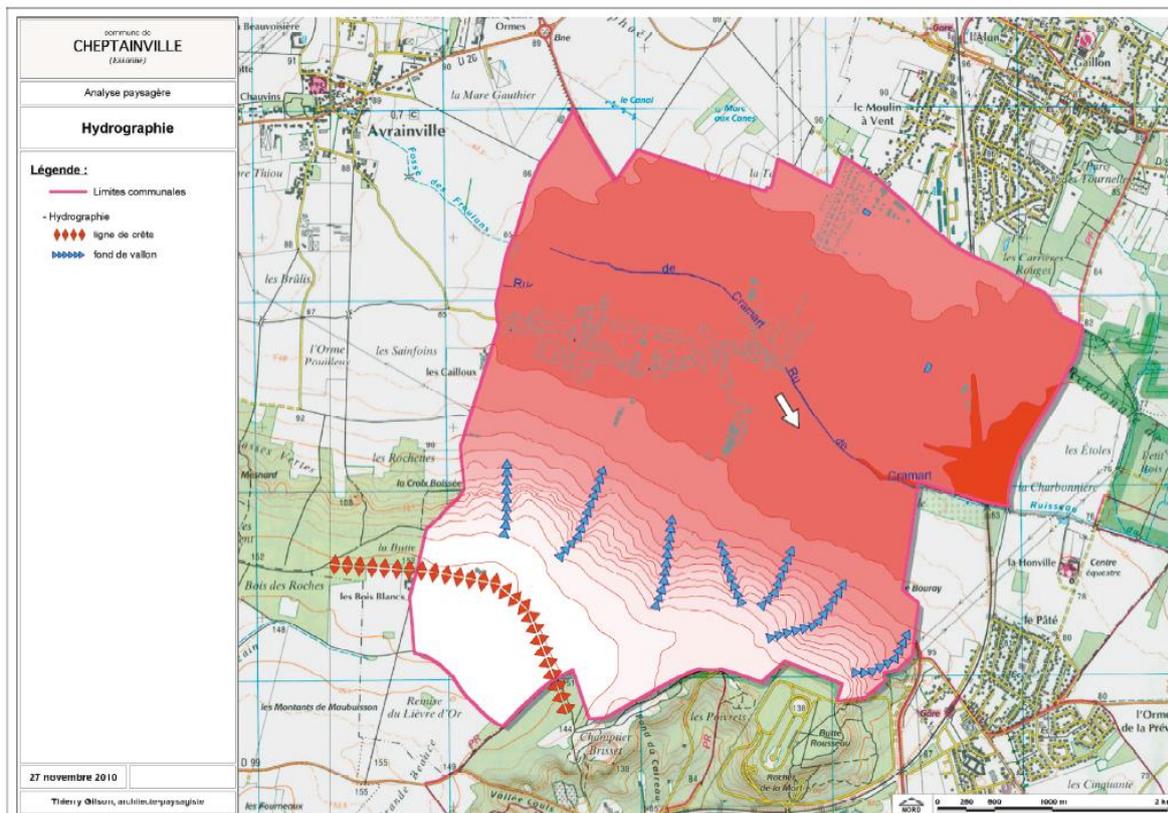
La carte géologique montre que l'essentiel de la partie nord de la commune repose sur la formation géologique appelée « limon des plateaux » (teintée en beige sur la carte).

Seul le coteau boisé au sud du territoire communal est constitué de calcaire de Beauce et d'Étampes (g2c-3a sur la carte en rose foncé dans la partie au sud), de grès et sables de Fontainebleau (g2a-b sur la carte en rose plus clair, plus au nord) et d'une toute petite lentille de sables de Lozère (m1 en jaune sur la carte). Sur le coteau s'est développée la forêt de Cheptainville.



## 2.1.3. L'hydrologie

La commune de Cheptainville est traversée par le Ru de Cramart. Son sens d'écoulement va d'ouest en est. Cependant le Fossé Froulants rejoint le ru de Cramart sur la partie ouest de la commune.



## QUALITE DE L'EAU

Par la délibération du Conseil municipal du 19 septembre 1997, la commune de Cheptainville a rendu obligatoire les contrôles des raccordements des eaux usées et des eaux pluviales au moment de la vente du bien ou au moment de la déclaration d'achèvement des travaux pour les construction neuve. Ceci permet de mieux gérer les rejets et limiter les sources de pollution.

### Les plans de gestion des eaux

La commune fait partie du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) "Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés" qui a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 11 juin 2013. Celui-ci permet de définir les actions pour répondre aux objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) notamment en termes de qualité et de quantité. Ces plans de gestion font partie des documents cadres avec lesquels le PLU doit être compatible et sont à ce titre spécifiquement décrits dans le présent document (cf. Chapitre V).

Concernant la qualité de l'eau, il faut retenir que la gestion qualitative des eaux est l'un des quatre principaux objectifs du SAGE qui vise à satisfaire l'objectif de bon état chimique des masses d'eau souterraines en 2027 fixé par le SDAGE. Les masses d'eau superficielles identifiées dans le SDAGE à proximité de Cheptainville sont également concernées par un objectif de bon état chimique à horizon 2027.

Outre la pollution due à la teneur naturellement élevée en nitrates pour les eaux souterraines, le SAGE identifie l'agriculture et les eaux d'origines domestiques comme les principales sources de pollution.

### Eaux superficielles

Le réseau superficiel est relativement limité sur la commune de Cheptainville, notamment du fait de sa petite taille. Elle est traversée d'est en ouest par le Ru de Cramart qui est lui-même rejoint par le Fossé Froulant sur la partie ouest.

### Eaux souterraines

La commune de Cheptainville est située à la rencontre de plusieurs nappes souterraines. Il s'agit de l'aquifère multicouche du Calcaire de Beauce, ou Nappe de Beauce, qui constitue un système de plusieurs unités aquifères dont chacun présente des particularités. Les principales couches, du sommet vers la base, sont :

- Le Calcaire de Pithiviers, sur la moitié ouest de la Beauce,
- Le Calcaire d'Etampes, séparé du précédent par une couche semi-perméable (la Molasse du Gâtinais),
- Le sable de Fontainebleau, dans la moitié nord-est de la Beauce, directement sous le précédent,
- Le Calcaire de Brie, au Nord-Est,
- Le Calcaire de Champigny, plus largement étendu au Nord-est.

Intensément fracturés, les calcaires de Beauce créent un réservoir d'eau continu. Cette fissuration s'intensifie par une karstification de plus en plus développée au fur et à mesure que l'on s'approche de la Loire. Si la Nappe de Beauce est libre sur la majeure partie du territoire qu'elle couvre, ce qui la rend très vulnérable à l'égard des pollutions, elle est également captive sur certaines zones. Cette double caractéristique est liée à sa composition complexe, structurée selon un empilement stratigraphique.

La Nappe s'écoule vers le bassin de la Seine ou celui de la Loire, la crête piézométrique se situant sensiblement sous la bordure nord de la forêt d'Orléans et remontant très au Nord.

Très productive, cette masse d'eau a par ailleurs un rôle majeur dans l'alimentation des cours d'eau situés en bordure de plateau, mais également pour l'exploitation agricole et, plus ponctuellement sur sa partie captive, l'alimentation en eau potable.

Concernant la qualité de l'eau, la nappe de Beauce est bicarbonatée calcique avec un Ph supérieur à 7 et une dureté moyenne de 20 à 30°. Elle présente une forte teneur en nitrates pour l'ensemble du réservoir qui affleure, témoignant d'une importante pollution par les activités humaines. Localement, d'autres anomalies chimiques dont l'origine reste encore à déterminer ont été identifiées.

### Zones de répartition des eaux

Une tendance à la baisse de niveau a également conduit à classer la Nappe de Beauce en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).

Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement, comme des "zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins".

L'inscription d'une ressource (bassin hydrologique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen d'assurer une gestion plus fine et renforcée des demandes de prélèvements dans cette ressource, en application de la rubrique 1.3.1.0. du Titre 1er de l'article R214-1 relatif au régime des procédures d'autorisation et de déclaration sur les prélèvements de la ressource en eau. Ainsi, tout prélèvement nouveau est soumis à une procédure administrative d'autorisation dans le cadre de la loi sur l'eau et les prélèvements supplémentaires sont pris sur un volume global constant. Pour cela, le volume prélevable doit être déterminé.

La Nappe de Beauce et les bassins versant d'eau superficielle classés en Zone de Répartition des Eaux par le décret 94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret 2003-869 du 11 septembre 2003.

### **Zones sensibles**

L'ensemble des communes du territoire du SAGE de la Nappe de Beauce est classé en zones sensibles. Leur délimitation, pour la sensibilité à l'eutrophisation, a été faite dans le cadre du décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux urbaines résiduaires. Celui-ci transcrit en droit français la directive n°91/271 du 21 mai 1991 (article 6, désormais codifié à l'article R. 211-94 du code de l'environnement). Les zones sensibles comprennent les masses d'eau particulièrement sensibles aux pollutions azotées et phosphorées responsables de l'eutrophisation. Les eaux usées y font l'objet d'un traitement rigoureux.

La Nappe de Beauce fait également l'objet d'un SAGE dédié avec lequel le PLU doit être compatible.

## **L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Par la délibération du Conseil municipal du 19 septembre 1997, la commune de Cheptainville a rendu obligatoire les contrôles des raccordements des eaux usées et des eaux pluviales au moment de la vente du bien ou au moment de la déclaration d'achèvement des travaux pour les construction neuve.

### **Eau potable**

La compétence « distribution » de l'eau potable est assurée par la communauté Coeur d'Essonne agglomération et que la compétence « production » est assurée par le Syndicat intercommunal d'aménagement, de rivières et du cycle de l'eau (SIARCE), suite à la révision de la carte des syndicats dans le cadre du Schéma départemental de coopération intercommunale.

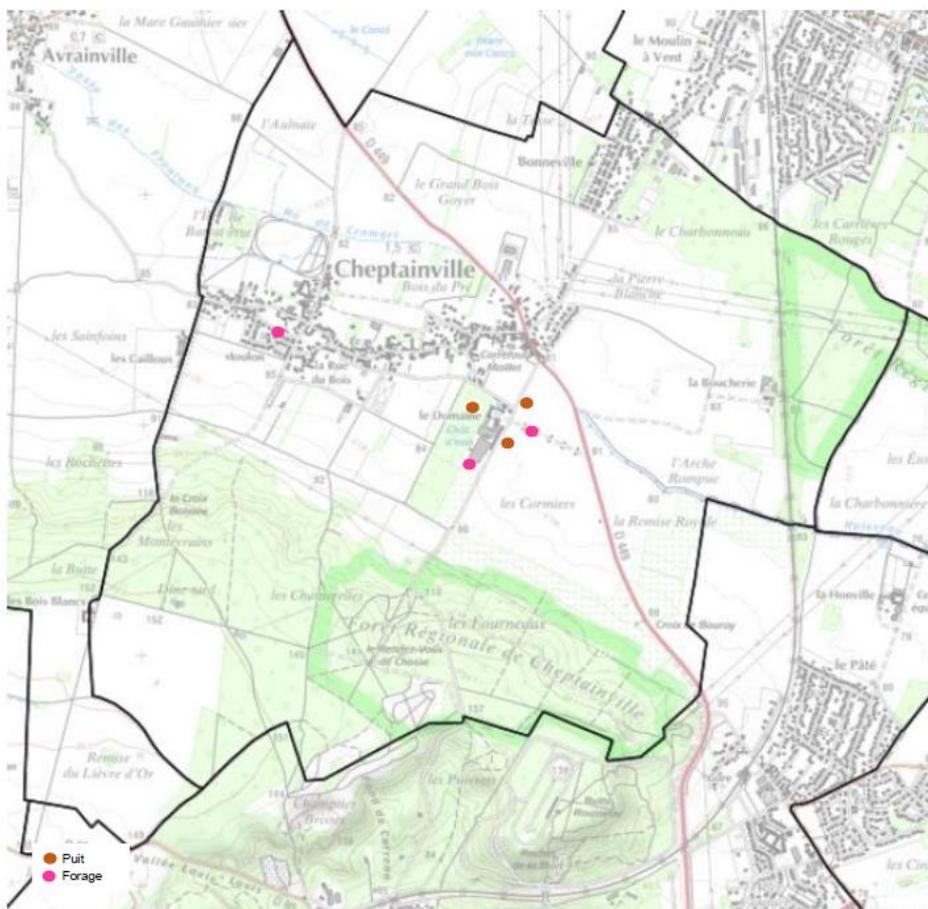
Le Syndicat possède plusieurs points de captage qui lui permettent d'alimenter une population de plus de 80 000 personnes avec un volume de service total de 16 000 m3. Aucun de ces points de captages n'est situé sur la commune de Cheptainville ou ne fait l'objet d'un périmètre de protection concernant le territoire de cette commune.

- Les Forages de Mardelles,
- Le Forage Vassaux,
- La Fosses Sauret,
- Le Forage Evangile,
- La prise d'eau d'Itteville,
- Le Forage de la Cave,
- Le Forage de Longue Raie.

### **Autres usages**

La Banque du Sous-Sol recense 6 ouvrages d'exploitation du sous-sol pour l'alimentation en eau sur la commune, dont trois puits et trois forages :

- un forage et un puit pour l'usage industriel (entrepreneur : SPIE)
- un puit pour l'irrigation
- un puit pour l'eau individuelle
- deux forages pour l'usage agricole



Points d'eau sur la commune de Cheptainville (Banque du Sous-Sol)

## LES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales est assurée par la communauté Coeur d'Essonne agglomération à l'exception du traitement des eaux usées qui a été confiée au SIARCE (gestion de la station de Marolles-en-Hurepoix/Saint-Vrain).

Bien que les textes relatifs à la gestion des eaux pluviales ne fixent pas pour la collectivité d'obligation de collecte ou de traitement en tant que telle, les déversements et rejets dans les milieux aquatiques en temps de pluie constituent une source de pollution considérable des milieux aquatiques. Ils s'ajoutent aux problématiques d'inondations par ruissellement ou débordement de réseaux, renforce l'attention à porter à la gestion des eaux pluviales, notamment en lien avec le patrimoine d'ouvrages existants.

La nécessité de maîtriser la charge des réseaux d'assainissement et d'éviter les pollutions diffuses par les eaux pluviales ont conduit à encourager l'infiltration pour le traitement des eaux de pluie, en limitant l'imperméabilisation des sols et en privilégiant un traitement à la parcelle. La commune de Cheptainville applique ce principe dans sa version en vigueur du PLU et limite le débit de fuite à 1L/s/ha pour tout nouveau projet.

## LES EAUX USEES

*Données issues du bilan annuel de fonctionnement de la station d'épuration et du portail de l'assainissement.*

La gestion des eaux usées est assurée par la communauté Coeur d'Essonne agglomération à l'exception du traitement des eaux usées qui a été confiée au SIARCE (gestion de la station de Marolles-en-Hurepoix/Saint-Vrain).

La commune de Cheptainville est raccordée à la station d'épuration de Saint-Vrain pour le traitement de ses eaux usées. En plus de la commune de Saint-Vrain elle-même, cette station exploitée par la Lyonnaise des Eaux assure également le traitement des eaux d'Avrainville, Guibeville, Itteville, Leudeville et Marolles-en-Hurepoix. Le milieu récepteur est la Fausse Juine avec un débit d'étiage de 1,5501 m3/s.

Le portail de l'information sur l'assainissement communal classe cette station d'épuration dans la catégorie « conforme en équipement, non-conforme en performance ». Ce défaut de performance correspond à un équilibre non satisfaisant entre la charge hydraulique et la charge organique, la station d'épuration étant actuellement à 60 % de sa capacité organique de 1 320 kg/jour de DBO5 malgré une surcharge hydraulique annuelle. En effet, on enregistre une charge entrante de 22 268 EH en 2016 pour une capacité de 22 000 EH, avec un débit entrant journalier moyen 4 250 m3/j en 2016 qui demeure inférieur au débit de référence qui est de 4 300 m3/j par temps sec, 4 800 m3/j par temps de pluie. Il en résulte un dysfonctionnement de la station lié à ses rendements insatisfaisants pour la plupart des composants traités.

Le bilan de fonctionnement de l'année 2016, réalisé par la société des eaux de l'Essonne et rédigé le 23 février 2017, fait ressortir les points suivants pour la station d'épuration de Saint-Vrain :

Points forts :

- Respect des normes de rejet : sur 24 mesures réalisées, aucun dépassement n'est à signaler
- Modification en juin 2015 du programme de régulation du poste de relèvement ayant permis une diminution significative des volumes by passés.
- 4 by-pass au-dessous du débit de référence (4800 m3/j), lors de fortes pluies (dépassements du débit horaire).
- Diminution des consommations d'énergie de l'ordre de 10 % en 2015, puis 10 % en 2016, suite au renouvellement des diffuseurs d'air du bassin d'aération en mai 2015 par le service 2IT.
- Tous les écarts mis en avant par l'audit effectué par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie ont été levés en 2016.
- Remplacement de la sonde de niveau piézométrique du poste de relèvement par une sonde radar, plus adaptée aux conditions d'exploitation.

Points sensibles :

- Station sensible à l'introduction des ECPP (Eaux Claires Parasites Permanentes) et des ECPM (Eaux Claires Météoriques). La dilution entraînée par ces introductions a des conséquences sur le fonctionnement de la station (hydraulique, température des effluents).
- Liaisons entre automates et scarificateurs sensibles aux vibrations.
- Vieillesse prématurée des armoires électriques des serres en particulier serre n°2.
- Traitement des boues dépendant de 2 filières (Grille d'égouttage + filtre-pressé) : multiplicité des arrêts sur casses ou pannes.

Dysfonctionnements :

- De nombreux défauts sur les scarificateurs ont rendu difficile l'exploitation du traitement solaire des boues en excès, en particulier en hiver, où les serres sont très sensibles au froid et à l'humidité. Les dégradations des dalles des serres, en particulier sur la serre n°2 ne permettent pas leur utilisation optimale (restriction sur la hauteur de boues). De plus, ce vieillissement du génie civil des serres 1 et 2 entraîne de nombreuses casses matérielles sur les scarificateurs.
- Un cabinet d'étude est intervenu pour diagnostiquer la dégradation de la dalle.

Toutefois, au regard des éléments présentés ci-dessus, une amélioration des volumes gérés par la station peut être observée. En effet, le tableau ci-dessous montre que les volumes by passé ont nettement diminué entre 2016 et 2017.

m3/an	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Volume total entrant</b>	1 179 301	1 047 593	1 045 108	1 421 796	1 484 749	1 211 422	1 551 606	1 311 242
<b>Volume total sortant</b>	1 209 149	1 057 428	1 081 031	1 434 220	1 530 584	1 184 318	1 434 079	1 315 708
<b>Volume total by-passé</b>	4 876	5 642	8 322	88 895	64 647	61 515	119 174	16 755
<b>Nombre de jour by-passé</b>	35	22	30	125	86	91	85	20

*Bilan des volume by passés de la station entre 2010 et 2017 (source : SIARCE)*

Ce résultat montre un meilleur fonctionnement de la station en 2017.

De plus, dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur d'assainissement de la commune, des travaux sur le réseau ont été réalisés en 2012 au niveau de :

- rue du Moulon / Rue des Bois Blancs,
- chemin de l'Eglise,
- sente du Rû de Cramart.

Ces travaux consistaient à remplacer les canalisations d'eaux usées et ainsi améliorer le système d'assainissement existant.

Enfin, un schéma directeur d'assainissement a été lancé en 2018 par Cœur d'Essonne Agglomération. Ce document permettra d'établir un planning de travaux pour rétablir le bon fonctionnement du système d'assainissement relié à la station. Les futures études permettront de dégager des priorités de travaux à l'échelle de la zone de collecte de la station. Cependant, dès à présent, la réhabilitation des réseaux d'assainissement apparaît comme une action prioritaire à engager.

## 2.1.4. Eléments climatiques

Cheptainville, située en Île-de-France, bénéficie d'un climat océanique atténué, caractérisé par des hivers frais, des étés doux et des précipitations également réparties sur l'année.

Les températures moyennes relevées à la station départementale de Brétigny-sur-Orge s'élèvent à 10,8 °C avec des moyennes maximales et minimales de 15,2 °C et 6,4 °C.

Les températures réelles maximales et minimales relevées sont de 24,5 °C en juillet et 0,7 °C en janvier, avec des records établis à 38,2 °C le 1er juillet 1952 et -19,6 °C le 17 janvier 1985.

La situation en grande banlieue de la commune entraîne une moindre densité urbaine et une différence négative constante de un à deux degrés Celsius avec Paris.

Toutefois, située à proximité du centre urbain et sans présence de vastes espaces de culture, l'ensoleillement de la commune s'établit à 1 798 heures annuellement, comme sur l'ensemble du nord du département.

Avec 598,3 millimètres de précipitations cumulées sur l'année et une répartition approximative de cinquante millimètres par mois, la commune est arrosée dans les mêmes proportions que les autres régions du nord de la Loire.

Données climatiques à Cheptainville.

Mois	jan.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sep.	oct.	nov.	déc.	année
Température minimale moyenne (°C)	0,7	1	2,8	4,8	8,3	11,1	13	12,8	10,4	7,2	3,5	1,7	6,4
Température moyenne (°C)	3,4	4,3	7,1	9,7	13,4	16,4	18,8	18,5	15,6	11,5	6,7	4,3	10,8
Température maximale moyenne (°C)	6,1	7,6	11,4	14,6	18,6	21,8	24,5	24,2	20,8	15,8	9,9	6,8	15,2
Ensoleillement (h)	59	89	134	176	203	221	240	228	183	133	79	53	1 798
Précipitations (mm)	47,6	42,5	44,4	45,6	53,7	51	52,2	48,5	55,6	51,6	54,1	51,5	598,3

Source : Climatologie mensuelle à la station départementale de Brétigny-sur-Orge de 1948 à 2002<sup>15, 16</sup>.

## 2.2.– Environnement naturel et paysages

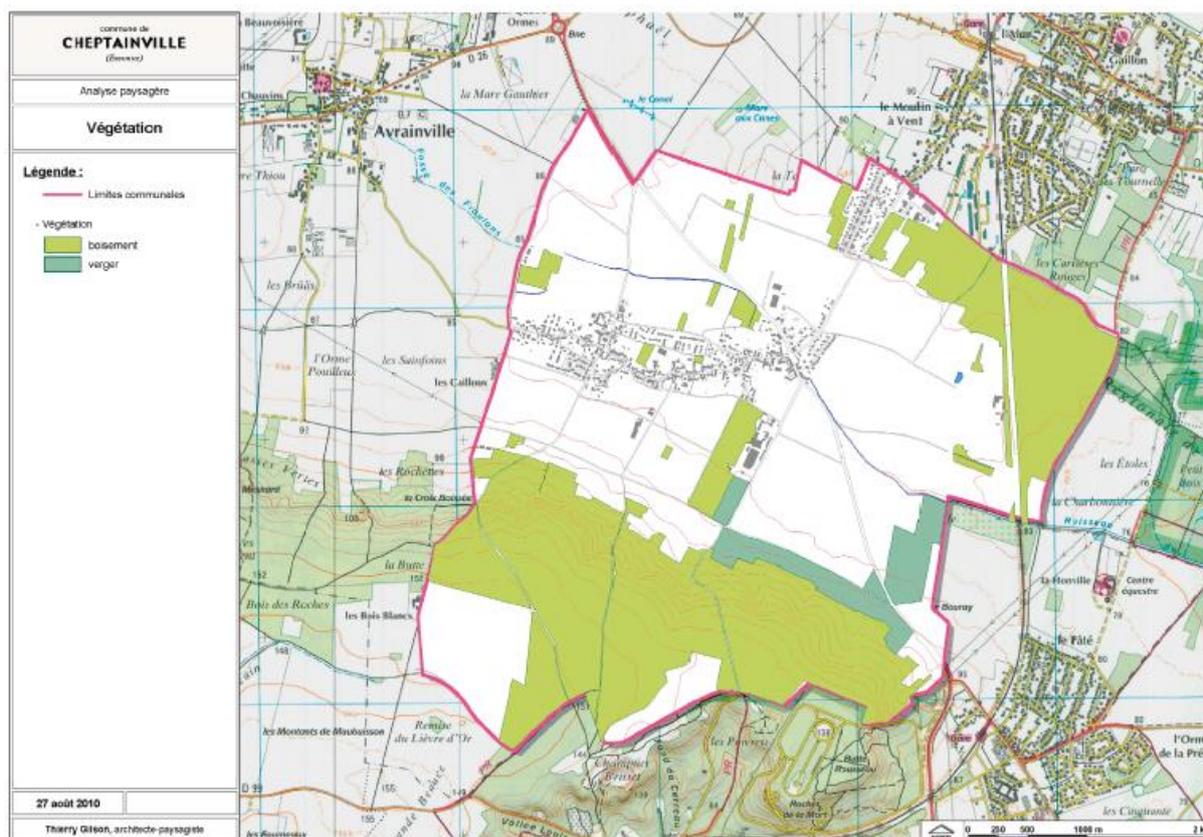
### 2.2.1. Le Grand Paysage

La végétation est présente dans le bourg, représentée notamment par les jardins et par des coeurs d’îlots arborés.

Depuis la création de la ZAC, ces poches de végétation sont maintenant incluses dans le tissu bâti et jouent le rôle de coeurs d’îlots. Un autre atout de Cheptainville est la *porosité* visuelle, à savoir des jolis points de vue orientés sensiblement nord-sud et qui organisent les percées visuelles sur le coteau boisé au loin ou sur tel ou tel jardin planté d’arbres (comme ces points de vue ménagés par les voies de la Zac du Sentier de l’Église ou par les sentes piétonnes perpendiculaires à la rue des Francs-Bourgeois).

Le parc planté d’arbres et situé juste au sud de la ZAC a une importance paysagère et urbaine ; il en va de même pour le boisement situé à l’ouest du gymnase ; ce dernier vaut surtout pour la masse et peu pour les espèces qu’il abrite. En effet, ce sont des essences nitrophiles (qui aiment l’azote donc les terres remaniées par l’homme) ou rudérales (se dit de végétaux qui affectionnent les friches, les décombres) comme le frêne, l’érable sycomore, le sureau, le robinier faux-acacias... Le coteau boisé est infiniment plus intéressant ne fût-ce que par son substrat parfois sableux et par les essences qui s’y sont développées comme le hêtre, le charme voire le châtaignier.

Dans le parc du château, un beau micocoulier (*Celtis*) a été planté vraisemblablement au XIXe siècle. Châtaigniers et micocoulier sont des arbres qui aiment la chaleur ; au reste, la présence des vergers fruitiers confirme l’excellence de cette situation.



Les grandes unités paysagères sont constituées, ainsi que le montre la carte, des éléments suivants :

- forêt, boisement (dont le coteau boisé très prégnant dans le paysage),
- plaine agricole (dans laquelle se situe le village),
- espace vide qualitatif (qui met en valeur le village au pied du coteau boisé vu de la Rd 449, ou route d’Arpajon),
- espace urbanisé (qui est marqué par la coupure des lignes électriques).

Le clocher de l'église est un point repère qui marque la présence du village au pied du coteau boisé. Certains bâtiments à usage d'activités situés près de la route d'Arpajon (Rd 449) constituent des points noirs paysagers par leur situation, par leur manque d'intégration paysagère, par l'aménagement de leurs plantations (haies de lauriers cerises par exemple).

Enfin, un des atouts de Cheptainville est qu'une grande partie du village est établie en retrait important par rapport à la route d'Arpajon (Rd 449), ce qui apporte calme et tranquillité mais qui aussi renforce l'image du village massé au pied d'un coteau boisé et devant lequel un *champ vide* (dans l'acception photographique du terme) donne beaucoup de valeur à la masse bâtie.

## 2.2.2. Les supports de biodiversité

Une grande partie du territoire de Cheptainville est située au sein du **site inscrit de la vallée de la Juine**.

Par ailleurs, la forêt de Cheptainville, constituée principalement d'une hêtraie, recèle un grand nombre d'espèces végétales intéressantes. Notons sans ordre de priorité le hêtre, le charme, les érables champêtre, plane et sycamore, le châtaignier, le troène vulgaire, la viorne lantane, les cornouillers mâle et sanguin, le noisetier, l'aubépine, le fusain d'Europe, le frêne, le noyer, le chèvrefeuille des haies, le merisier, le prunellier, les chênes pubescent, sessile et pédonculé, le robinier, le sureau noir... Notons que l'agence des espaces verts de la région Île-de-France et le conservatoire botanique national du bassin parisien ainsi que le muséum d'histoire naturelle ont commandité en 2005 une expertise botanique et phytosociologique de la forêt régionale de Cheptainville (document téléchargeable sur le site [www.aev-iledefrance.fr](http://www.aev-iledefrance.fr)).

Trois cent vingt-sept taxons floristiques ont été observés sur le territoire communal entre 1999 et 2010 (données conservatoire botanique national du bassin parisien - [www.cbnbp.mnhn.fr](http://www.cbnbp.mnhn.fr)). Parmi ces espèces, 2 sont déterminantes Znieff (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) et présentent un intérêt patrimonial (Limodore à feuilles avortées et Cormier). Huit orchidées de pelouses sèches ont été observées.

## 2.2.3. Les inventaires et protections réglementaires du patrimoine naturel

### Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

On distingue deux types de ZNIEFF :

- Les zones de type 1, secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional ou national. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées.
- Les zones de type 2, grands ensembles naturels et peu modifiés (massifs forestiers, vallées, plateaux, etc.), riches en espèces ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres biologiques en tenant compte notamment du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Outre une ZNIEFF de type 1 « La Butte Brisset » mentionnée dans le rapport de présentation du PLU qui est toujours d'actualité, les deux autres ZNIEFF qui y apparaissent et correspondent à un zonage obsolète. Désormais les ZNIEFF à considérer sur le territoire communal sont les suivantes :

Sur la commune, 3 ZNIEFF sont recensées, il s'agit de :

#### **La ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Juine d'Etampes à Saint-Vrain » (n°110001540)**

La vallée de la Juine se distingue d'une part pour le fond de la vallée, d'autre part pour ses versants.

Le fond de la vallée, d'abord, est caractérisé par la **richesse des zones humides qui y sont établies**. En effet, les marais, prairies humides, roselières, étangs et canaux de boisements humides qui s'étendent le long de la rivière Juine induisent une **grande variété d'habitats** allant des formations pionnières présentes au niveau des berges des pièces d'eau, des roselières et cariçales, aux milieux boisés humides à tourbeux. La **flore diversifiée** et caractéristique témoigne du bon état de conservation ces habitats qui permettent ainsi à une faune et une flore diversifiée de se développer. Le fond de la vallée est identifié comme un lieu de quiétude pour de nombreuses espèces, de sorte que **tous les groupes y sont représentés** : plantes, mammifères, poissons, amphibiens, reptiles et insectes.

En dépit du développement urbain important sur ces secteurs, les coteaux de la vallée abritent quelques habitats remarquables. De la pelouse sur sable xérique à la hêtraie calcicole qui est une formation forestière rare en Essonne et en Ile-de-France, les milieux y sont plutôt diversifiés. Cela permet d'accueillir des espèces rares, déterminantes et/ou

protégées. Il en résulte une faune variée, tous les groupes étant présents même si les individus les plus fréquents appartiennent à l'avifaune et aux insectes.

Les coteaux sont parsemés d'**anciennes carrières de calcaires** et des sables de Fontainebleau au niveau desquelles se trouvent une flore et une entomofaune riche et diversifiées et dont certaines sont **classées en ZNIEFF de type 1**.

Les deux menaces principales pesant sur les secteurs humides sont leur assèchement et l'urbanisation, notamment du fait du développement de la pêche avec cabanons et des campings qui induisent une fréquentation excessive. Les milieux ouverts ferment progressivement suite à l'arrêt de pratique pastorale.

### La ZNIEFF de type 1 « La Butte Brisset » (n°110001544)

Située au niveau des coteaux de la vallée de la Juine, entre Bouray et Lardy, la Butte Brisset se trouve entre deux communes soumises à une urbanisation et un développement d'infrastructures importants. S'il s'agissait autrefois d'un haut lieu de l'entomologie et de la flore, elle présente toujours une grande richesse malgré la fermeture des milieux les plus intéressants, en particulier les coteaux calcaires.

Cette zone majoritairement boisée intègre une partie de la forêt régionale de Cheptainville et se caractérise par des milieux diversifiés allant de la pelouse sur sables xériques à la hêtraie calcicole précédemment mentionnées.

**7 espèces végétales déterminantes**, dont une protégée au niveau régional, ont été identifiées sur la ZNIEFF.

Le cœur du site est occupé par une ancienne sablière au sein et autour de laquelle des pelouses pionnières et des pelouses sableuses se sont formées. Celles-ci accueillent des espèces assez rares des sables xériques et trois Bryophytes déterminantes à savoir **Barbilophozia barbata** (rare), **Tortella humilis** (très rare) et **Orthotrichum stramineum** (en régression). Malgré une fréquentation faisant obstacle à la nidification, la sablière est également un site considéré comme favorable pour l'Hirondelle de rivage. Elle accueille par ailleurs plusieurs espèces de reptiles et amphibiens tels que la Vipère aspic, l'Orvet, le Lézard vert, le Lézard des murailles et la Grenouille agile. Dans sa partie nord, la sablière forme une mosaïque de formations végétales herbacées fortement piétinées où la flore est plutôt rudérale et très hétéroclite. La conservation du statut de ZNIEFF pour ce secteur est justifiée par la présence de **haies, buissons et friches éparées susceptibles d'attirer l'avifaune**, en particulier des espèces parfois strictement inféodées à ce type de milieu et qui sont en régression dans la région.

En bordure du parcours sportif, la **Cardoncelle molle (Carduncellus mitissimus, AR)** est une espèce protégée dont le développement est permis par le léger piétinement sans lequel les milieux se fermentaient. D'autres espèces déterminantes sont identifiées au niveau des ourlets et pré-bois sablo-calcaires ou calcaires avec le **Genêt alié (Genista sagittalis, assez rare)**, les **Epipactis à petite feuille et de Müller (Epipactis microphylla, très rare et Epipactis muelleri, rare)** et le **Limodore à feuilles avortées (Limodorum abortivum, rare)**. Ces espèces sont majoritairement réparties sur la partie orientale de la ZNIEFF. Les coteaux sont par ailleurs particulièrement riches en Orchidées dont on dénombre 10 espèces qui forment parfois de superbes populations, notamment le long du talus qui borde la route traversant la ZNIEFF.

Une vieille hêtraie calcicole est également intégrée à la forêt régionale. Elle a été incluse dans la ZNIEFF pour être bien caractérisée pour les espèces cavernicoles auxquelles elles confèrent habitat et nourriture.

Les coteaux de Bouray-Lardy semblent avoir été d'un intérêt exceptionnel et sont souvent cités pour la diversité de la faune entomologique et arachnologique s'y trouvant, notamment sur la Butte Rousseau qui tient aujourd'hui lieu d'autodrome. Celle-ci était autrefois connue pour les nombreuses espèces de coléoptères, hyménoptères et lépidoptères dont elle constituait l'unique lieu d'établissement connu en Ile-de-France et qui s'y trouvent probablement encore en partie.

### La ZNIEFF de type 1 « Bois de Brateau, Bois des Gas et prairies associées » (n°110030025)

Cette ZNIEFF abrite de **nombreux habitats humides** dont notamment des étangs, plans d'eau, végétations basses (cariçaies, phragmitaies), saulaies et boisements humides. Il s'agit en effet d'une zone humide très marécageuse et boisées sur 50 à 60 % de sa superficie. Pour l'essentiel, ces bois correspondent à de l'aulnaie ou de la frênaie-aulnaie inondée, dans une moindre mesure à des taillis de saules. Très ponctuellement, on peut y trouver de la peupleraie en très faible superficie. Ces boisements sont structurés par la présence de zones ouvertes marécageuses abritant des plantes classiques des marais de la vallée de la Juine telles que le Laiteron des marais (*Sonchus palustris*).

Dans le Bois de Brateau, ces habitats humides se retrouvent sous les lignes à haute tension des chemins au nord desquelles ils sont en cours de colonisation par les boisements, constituant ainsi une mosaïque d'habitats ouverts et de frênaie-aulnaie inondée. On trouve également ces habitats dans le Bois de Gas, situé entre le bras de l'Essonne et le PR).

Les milieux très inondés au sein du Bois de Brateau correspondent à un ensemble de jonchaies à Jonc épars (*Juncus effusus*), de cariçaies à grandes laïches (*Carex acutiformis*, *C. paniculata*) et roselières à Grande Glycérie (*Glyceria maxima*) et Roseau commun (*Phragmites australis*).

Sous les lignes, 2 pieds de Colchique d'automne (*Colchicum autumnale*) ont été recensés sur un bourrelet non inondé. Cette plante très toxique et très rare dans l'Essonne est également présente, ainsi que plusieurs plantes remarquables, au sud du Bois de Brateau, en bordure de la Juine. Il s'agit là d'une prairie plus ou moins humide. S'y trouvent également la Spergulaire rouge (*Spergularia rubra*) et la Mauve alcée (*Malva alcea*), considérées comme assez rares dans l'Essonne et semblant se pérenniser puisqu'elles n'avaient jusqu'alors été observées que sur la commune de Saint-Vrain. Dans le prolongement de cette prairie, la Grande cigüe (*Conium maculatum*), également assez rare dans l'Essonne, a été observée.

Il convient également de souligner que certaines espèces autrefois observées ne l'ont pas été au dernier inventaire. C'est le cas de l'Orchis négligé (*Dactylorhiza praetermissa*), protégée dans la région et qui n'a pas été observée depuis 2009 sur les terrains inventoriés. Il est néanmoins possible qu'elle subsiste sur des terrains privés, d'autant plus qu'elle a été recensée en 2000 sur une zone voisine.

L'abondance de l'Erable Negundo (*Acer negundo*) exotique envahissante que la commune cherche à éliminer progressivement dans son plan de gestion, est également notable au nord du Bois de Brateau.

La seule espèce peu commune observée sur les rives boisées de la Juine est le Populage des marais (*Caltha palustris*), rare à l'échelle communale. Le développement d'une flore diversifiée y est empêché par l'ombrage. Les rives mieux éclairées accueillent quant à elles une flore herbacée plus variées avec notamment le Rorippe amphibie (*Rorippa amphibia*) ou le Scirpe des bois (*Scirpus sylvaticus*), l'Oseille des eaux (*Rumex hydrolapathum*), et le Laiteron des marais (*Sonchus palustris*).

Le long de la Juine, dans le lit de la rivière des hydrophytes ficées telles que la **Lentille d'eau à plusieurs racines (*Spirodela polyrhiza*)**, considérée comme assez rare dans l'Essonne, est déterminante ZNIEFF en Île-de-France. Le maintien des populations de Rubanier simple (*Sparganium emersum*) doit également être souligné, s'agissant d'une espèce rare dans l'Essonne. Une renoncule repérée n'a pas pu être identifiée avec certitude. Il s'agirait a priori d'une Renoncule flottante (*Ranunculus peniciliatus*), espèce aquatique très rare dans l'Essonne, alors que la Lentille d'eau à trois lobes (*Lemna trisulca*), considérée comme assez rare dans l'Essonne, n'a pas été observée.

D'autres espèces, naturalisées et par conséquent sans valeur patrimoniale, sont également présentes dans le lit de la rivière : l'Azolla fausse-filicule (*Azolla filiculoides*), minuscule fougère flottant à la surface de l'eau, l'Hydrocotyle fausse-renoncule (*Hydrocotyle ranunculoides*), plante exotique parfois envahissante et l'Élodée du Canada (*Elodea canadensis*).

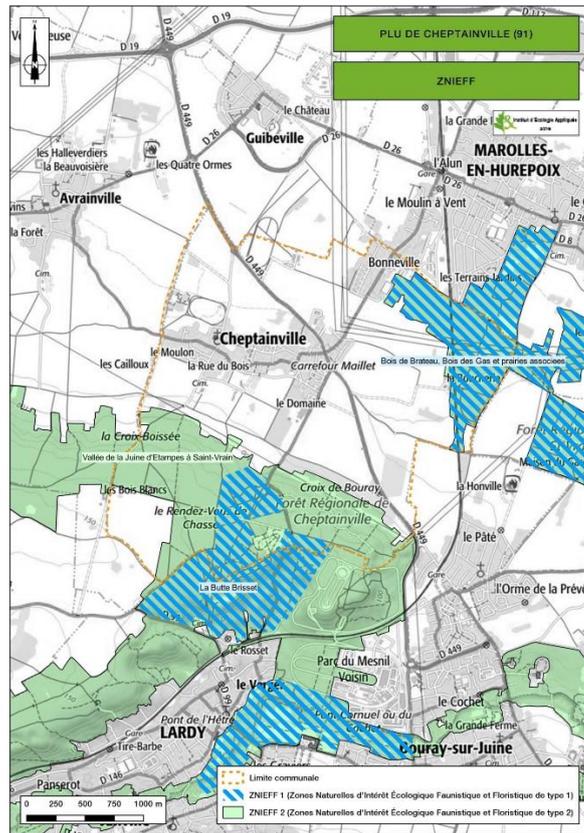
**Concernant la faune, l'intérêt de la ZNIEFF tient principalement dans les boisements traversés par les bras de la Juine et à la clairière sous les lignes à haute tension**, soit les secteurs les plus ouverts avec des espaces en eau.

Les insectes, et plus particulièrement **les libellules**, y sont remarquables. On y observe quelques espèces répandues telles que le Caloptéryx éclatant (*Calopteryx splendens*), l'Agrion à larges pattes (*Platycnemis pennipes*) et l'Anax empereur (*Anax imperator*), mais également **5 espèces remarquables**. Il s'agit de :

- la **Grande Aeshne (*Aeshna grandis*)**, protégée en Île-de-France et déterminante ZNIEFF en Île-de-France (observée une fois),
- plusieurs mâles de **Libellule fauve (*Libellula fulva*)**, espèce déterminante de ZNIEFF en Ile-de-France,
- le **Gomphe gentil (*Gomphus pulchellus*)**, espèce déterminante ZNIEFF en Île-de-France (plusieurs individus métamorphosés depuis peu, signe que l'espèce se reproduit sur le site,
- l'**Agrion de Vander Linden (*Erythromma lindenii*)**, espèce déterminante de ZNIEFF en Ile-de-France,
- le **Caloptéryx vierge (*Calopteryx virgo*)**, assez rare et déterminante de ZNIEFF en Ile-de-France.

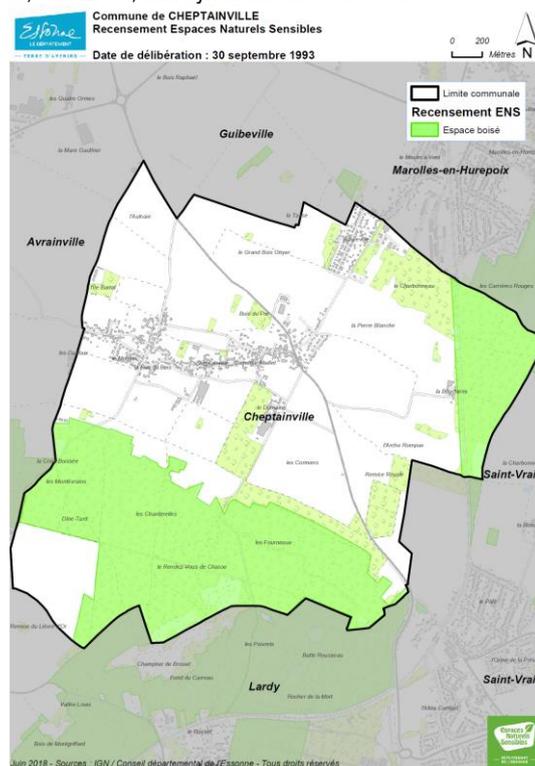
La ZNIEFF accueille en outre 5 espèces de chiroptères, dont notamment le **Murin de Daubenton (*Myotis daubentoni*)** avec plusieurs individus en chasse au-dessus des étangs, le **Murin de Natterer (*Myotis nattereri*)** avec 3 individus en chasse, le **Murin à moustaches (*Myotis mystacinus*)**, la **Noctule commune (*Nyctalus noctula*)**. Ces 4 espèces sont en régression en Île-de-France, déterminantes ZNIEFF en Île-de-France et sont citées en annexe IV de la directive « Habitats-Faune-Flore ». S'y ajoute la Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), plus fréquente.

Concernant les oiseaux, sont à noter la présence du Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*) et du **Pic noir (*Dryocopus martius*)**. Ce dernier figure dans l'annexe I de la directive « Oiseaux ». Il est considéré comme rare et peut être déterminant pour la création de ZNIEFF à condition que le site en regroupe 10 couples, ce qui n'est pas le cas ici. Le **Martin-Pêcheur (*Alcedo atthis*)** est également présent au niveau du ruisseau situé au pied du mur d'enceinte du Bois des Gas et le long de la Juine. Il est déterminant pour la création de ZNIEFF à partir de 5 couples.



### Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Il existe plusieurs ENS sur la commune de Cheptainville, notamment des espaces boisés. Il est à noter, en outre, que toute zone de préemption, au titre des ENS, s'applique au sein de zones (préalablement inscrites au recensement) définies en concertation avec les différentes collectivités locales. Ce zonage permet de réaliser des acquisitions foncières de manière prioritaire. La mise en place de cet outil est exercée directement par le Département ou, par substitution, par les communes et, par délégation de ces dernières, aux EPCI, aux syndicats de rivière etc.



## Le réseau Natura 2000

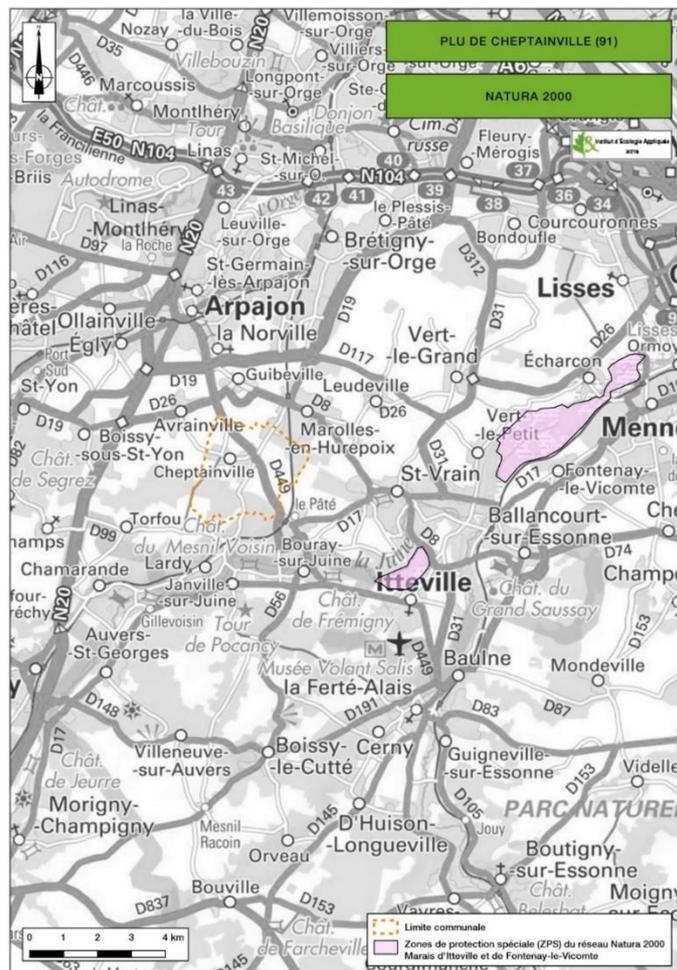
La Directive européenne 92/43/CEE modifiée, dite Directive Habitats, porte sur la conservation des habitats naturels ainsi que sur le maintien de la flore et de la faune sauvages. En fonction des espèces et habitats d'espèces cités dans ces différentes annexes, les États membres doivent désigner des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

La Directive Oiseaux n° 2009/147/CE concerne, quant à elle, la conservation des oiseaux sauvages. Elle organise la protection des oiseaux ainsi que celle de leurs habitats en désignant des Zones de Protection Spéciale (ZPS) selon un processus analogue à celui relatif aux ZSC.

Pour déterminer les ZPS, un niveau d'inventaire préalable a été réalisé avec la délimitation des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Ces zones montrent une analogie statutaire avec les ZNIEFF, n'étant assorties d'aucune contrainte réglementaire.

Le réseau Natura 2000 formera ainsi à terme un ensemble européen réunissant les ZSC et les ZPS. Dans tous les sites constitutifs de ce réseau les États membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les habitats et espèces concernés. Dans ce but, la France a choisi la contractualisation sur la base des préconisations contenues dans les Documents d'Objectifs (DOCOB).

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe sur la commune d'Ilteville, à environ 2 km de Cheptainville.



Le réseau Natura 2000

## 2.2.4. Les corridors écologiques

### Généralités

La Trame verte et bleue (TVB) est un engagement du Grenelle de l'environnement qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour les espèces animales et végétales. La TVB est constituée de continuités écologiques qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques définis selon une méthodologie établie par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée et où les espèces peuvent effectuer tout ou une partie de leur cycle biologique. Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Leur détermination se fait par observations des axes de déplacements de guildes d'espèces définies comme caractéristiques pour chaque élément de la sous-trame. Ces guildes correspondent à un ensemble d'espèces appartenant à un même groupe fonctionnel ou taxonomique et qui exploitent la même niche écosystémique avec des exigences écologiques comparables en termes d'habitat et de possibilités de déplacement. Le tableau suivant réunit les principales guildes d'espèces considérées pour chaque élément de la sous-trame :

Sous-trame	Axes d'analyse ou types d'espaces visés	Guildes d'espèces simulées
Arborée	Total boisements	Cerf
		Autres grands ongulés : Chevreuil, Sanglier
		Chiroptères forestiers : Murin Bechstein, Murin de Natterer, Oreillard roux
	Boisements humides	Papillons forestiers : Thécla du Chêne ( <i>Neozephyrus quercus</i> ), Tabac d'Espagne ( <i>Argynnis paphia</i> ), Petit Sylvain ( <i>Ladoga camilla</i> ), Tristan ( <i>Aphantopus hyperantus</i> ), Moyen nacré ( <i>Fabriciana adippe</i> )
Parcs et boisements urbains	Passereaux nicheurs des boisements humides : Bouvreuil, Mésange boréale	
Herbacée	Total herbacé	Petits mammifères des formations herbacées des friches, parcs et jardins : Hérisson d'Europe
		Reptiles des pelouses et autres milieux herbacés secs : Coronelle lisse, lézards
		Insectes des friches et milieux herbacés secs : Hespérie de l'alcée ( <i>Carcharodus alceae</i> ), Machaon ( <i>Papilio machaon</i> ), Paon de jour ( <i>Inachis io</i> ), Vulcain ( <i>Vanessa atalanta</i> ), Azuré de la Bugrane ( <i>Polyommatus icarus</i> )
	Pelouses sur sols calcaires	Insectes volants des pelouses sur sols calcaires : Azuré des coronilles ( <i>Plebejus argyrognomon</i> ), Azuré bleu-céleste ( <i>Polyommatus bellargus</i> ), Argus bleu-nacré ( <i>Polyommatus coridon</i> ), Fluoré ( <i>Colias alfacariensis</i> ), Zygènes de l'Hippocrévide ( <i>Zygaena transalpina subsp hippocrepidis</i> ) et de la petite Coronille ( <i>Zygaena fausta</i> ), Point de Hongrie ( <i>Erynnis tages</i> )
Landes et pelouses sur sols acides	Insectes volants des landes et pelouses sur sols acides : Gomphocère tacheté ( <i>Myrmeleotettix maculatus</i> ), Azuré de l'ajonc ( <i>Plebejus argus</i> ), Petit Collier argenté ( <i>Clossiana selene</i> ), Cuivré fuligineux ( <i>Lycena tityrus</i> )	
Prairies humides et formations marécageuses	Criquets des zones humides (Criquet ensanglanté, Criquet des clairières, Conocéphale des roseaux ( <i>Conocephalus dorsalis</i> ))	
Grandes cultures	Total grandes cultures	Rapaces des steppes culturales : Busards cendré et Saint-Martin
		Passereaux nicheurs des cultures et espaces ruraux associés : Bruant proyer
		Insectes des cultures (approche théorique)
Bleue	Eaux courantes	Poissons migrateurs : Grande Alose, Anguille, Saumon, Truite de mer
		Poissons et écrevisses des cours d'eau rapides et des têtes de bassin : Ecrevisses à pattes blanches, Chabot, Truite fario
		Odonates des eaux courantes : Agrion de Mercure ( <i>Coenagrion mercuriale</i> ), Caloptéryx vierge ( <i>Calopteryx virgo</i> ), Cordulégastre annelé ( <i>Cordulegaster boltonii</i> )
	Eaux stagnantes	Amphibiens des plans d'eau : Crapaud commun, Tritons alpestre, crêté et ponctué
Odonates des eaux stagnantes : Leste sauvage ( <i>Lestes barbarus</i> ) et d'autres espèces		

Eléments de la sous-trame (SRCE)

La Trame verte et bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité qui doit prendre en compte l'ensemble des outils et recommandations établis au travers des différentes actions présentes sur le territoire. Elle permet également d'intégrer une réflexion sur le fonctionnement écologique des milieux naturels et des espèces dans l'aménagement du territoire.

### Zonages dans l'environnement du projet

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du Préfet de région le 21 octobre 2013, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 26 septembre 2013. L'ensemble des documents sont mis en ligne sur le site de la DRIEE.

Le SRCE est composé de 4 tomes et s'organise de la façon suivante :

- Tome I - Les composantes de la trame verte et bleue régionale,
- Tome II - Les enjeux et le plan d'action
- Tome III - L'atlas cartographique en 5 parties
- Tome IV - Le rapport environnemental

La commune de Cheptainville est concernée par les éléments de la trame verte et bleue suivants :

#### - Réservoirs de biodiversité :

Ils correspondent à des milieux naturels ou semi-naturels, dans lesquels la biodiversité est particulièrement riche et bien représentée. Ces réservoirs réunissent les conditions pour le maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos...), ce dont témoigne la présence de populations viables. Deux espaces de ce type sont identifiés sur la commune de Cheptainville dans la trame verte et bleue. Ils correspondent à la forêt de Cheptainville, au sud, et au secteur du Charbonneau, au nord-est.

#### - Corridors de la sous-trame arborée : corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité.

Ces corridors sont dits diffus car les espèces sont susceptibles de fréquenter l'ensemble du réservoir. Des corridors ont néanmoins été tracés afin de représenter les principaux axes de déplacement. Sur la commune considérée, la trame arborée établie correspond à la forêt de Cheptainville.

Objectifs : Les corridors fonctionnels sont à préserver. Des mesures correctives sont parfois nécessaires, notamment lorsque ces corridors sont localement coupés par des obstacles ou points de fragilité.

#### - Corridors de la sous-trame herbacée : corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

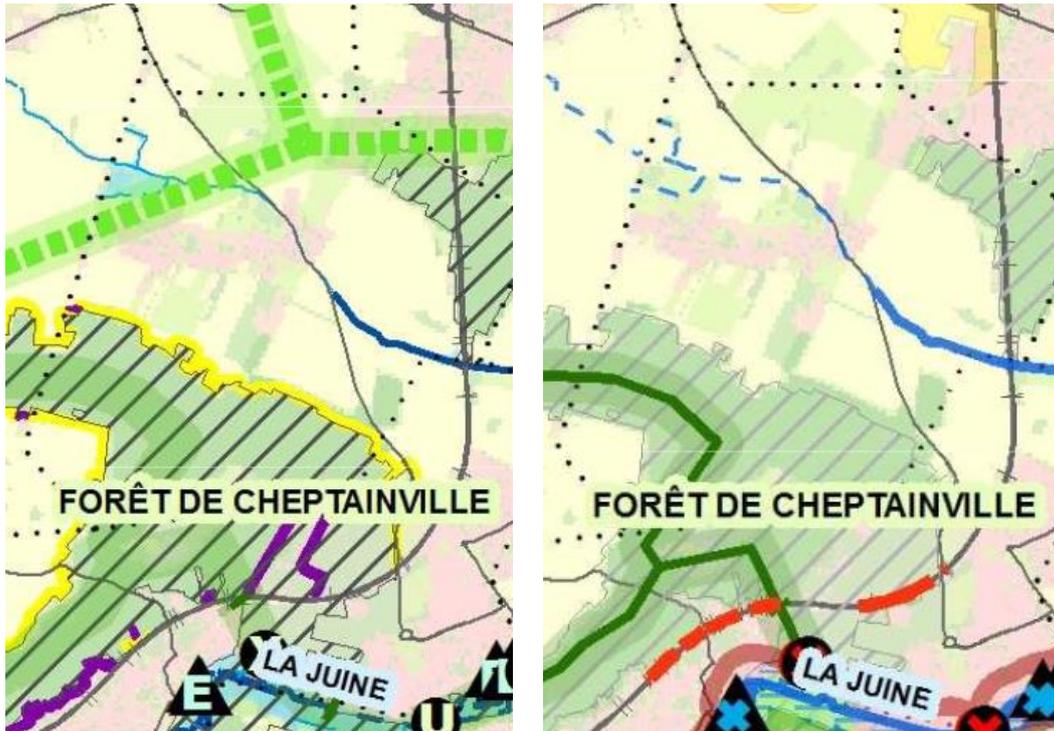
Ces corridors généralistes de la sous-trame herbacée se distinguent des corridors des milieux calcaires qui intègrent notamment les pelouses calcaires, non représentés sur le territoire de Cheptainville.

Objectifs : S'agissant de corridors à fonctionnalité réduite, aucun objectif de préservation de ces corridors n'est fixé sur la commune de Cheptainville.

#### - Corridors de la sous-trame bleue : cours d'eau et canaux fonctionnels

La sous-trame bleue établit une distinction entre les cours d'eau qui sont des corridors aquatiques et le continuum de la sous-trame bleue qui regroupe, au sein d'une matrice à tendance humide, les plans d'eau, cours d'eau et zones à dominante humide du SDAGE 2009. Il en résulte le tracé de continuités potentielles longitudinales et les connexions latérales avec les annexes hydrauliques, les plans d'eau et les zones humides pouvant ou non être connectées aux cours d'eau.

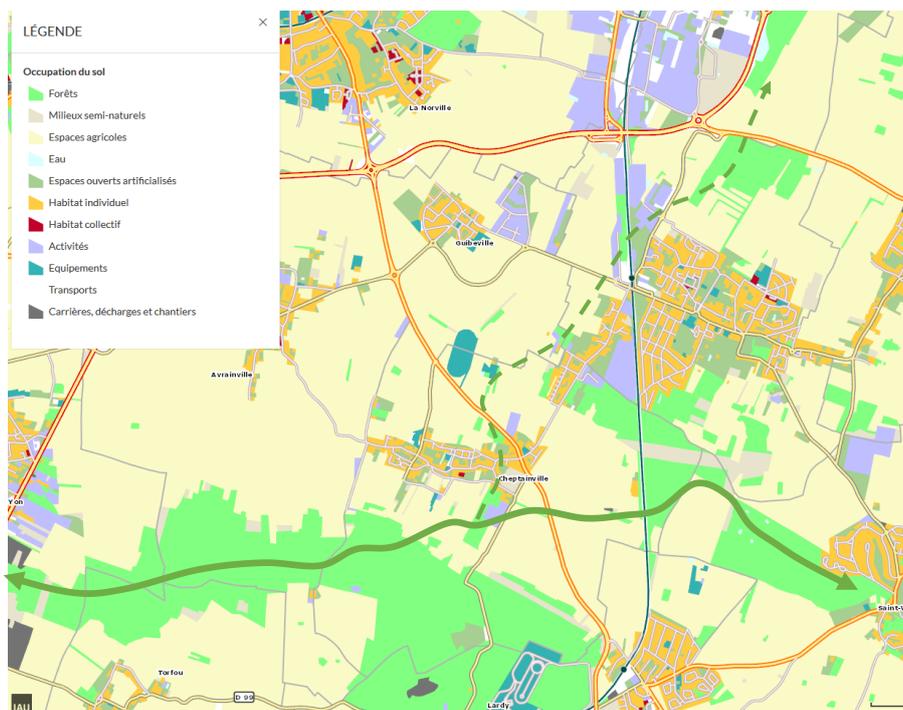
Objectifs : compte tenu du rôle des cours d'eau pour la biodiversité et de la nécessité de traiter les obstacles contribuant à leur fractionnement, l'ensemble des cours d'eau d'Ile-de-France sont à préserver et/ou restaurer. C'est donc le cas du cours d'eau identifié à Cheptainville, sur sa partie d'écoulement permanent qui suit le Ruisseau du Mauvais Temps comme sur la partie intermittente correspondant au Ru de Cramart.



Composantes (à gauche) et objectifs (à droite) de la trame verte et bleu sur la commune de Cheptainville (SRCE)

Le Mos (Mode d'occupation du sol) de l'Île-de-France présenté ci-dessous permet de définir plus précisément les éléments d'intérêt pour la préservation des continuités écologiques. Il est possible d'identifier deux continuités écologiques associées à la trame verte. Elles sont notamment localisées :

- Entre la forêt de Cheptainville et de la forêt de Saint-Vrain reliées par l'espace boisé présent au niveau du lieu-dit « Le Domaine » qui est une continuité écologique relativement fonctionnelle,
- Au niveau des divers petits éléments boisés localisés sur la partie nord de la commune reconnectant le Parc du Château sur la commune de Marolles-en-Hurepoix à la forêt de Cheptainville. Cette continuité est fragilisée par la petite taille des éléments d'intérêt ainsi que leur éloignement.



Le Mos (Mode d'occupation du sol) de l'Île-de-France (IAU) et les continuités écologiques

## 2.2.5. Les éléments paysagers

La qualité du paysage à Cheptainville en fait un sujet auquel le PLU doit être particulièrement attentif. Cette commune majoritairement rurale est en effet marquée par la présence de nombreux jardins et cœurs d'îlots arborés dans le bourg et maintenus depuis la création de la ZAC. Dotée d'une forte porosité visuelle, avec des points de vue orientés du nord au sud et organisant les percées visuelles sur le coteau boisé, la commune est également caractérisée par ses boisements. Le parc planté au sud de la ZAC constitue un véritable poumon vert au milieu des terrains agricoles, malgré une biodiversité assez limitée contrairement à celle du coteau boisé.

Le parc du Château est également remarquable par la présence d'un micocoulier (Celtis) planté au XIXe siècle et de nombreux vergers fruitiers témoignant de la qualité de cette situation.

Les grandes unités paysagères rencontrées sur la commune sont donc :

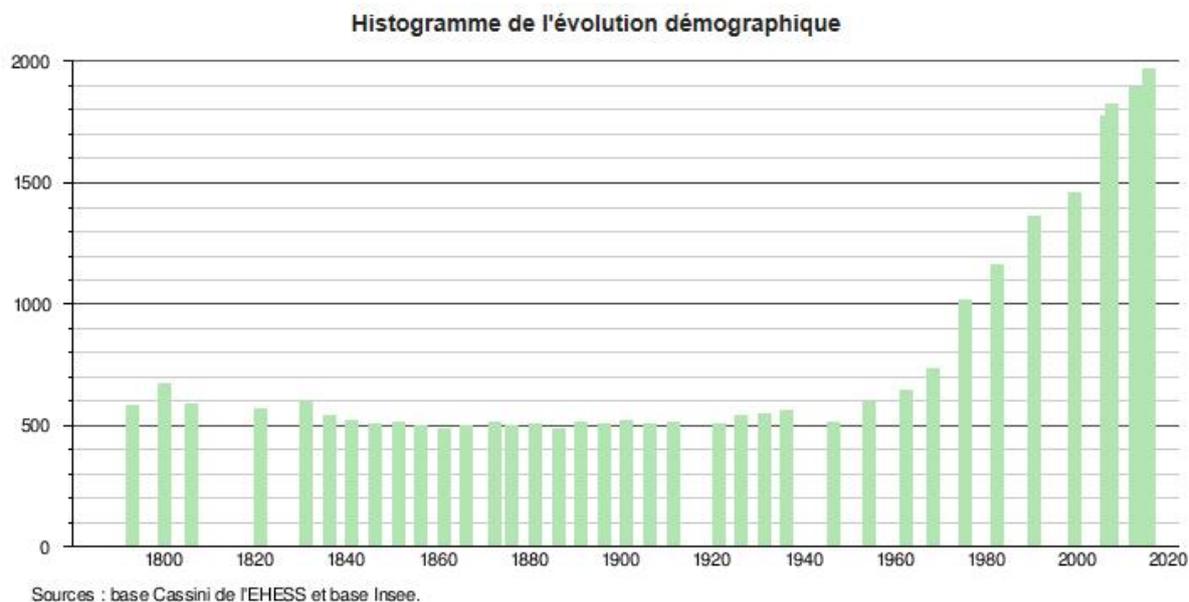
- La plaine agricole au milieu de laquelle se situe le village,
- L'espace vide qualitatif qui correspond à la partie située au pied du coteau boisé de la RD 449,
- L'espace urbanisé, coupé par les lignes électriques.

Le patrimoine naturel souligné précédemment avec la détermination de zones protégées participe également de la qualité du paysage sur le territoire communal.

Il est constitué de massifs forestiers, bosquets, parcs, friches, cultures, pâtures, grands vergers, jardins, espaces verts publics mais également des espaces liés au ru de Cramart qui forment des supports de vie à préserver.

## 2.3.– Analyse urbaine

### 2.3.1. Evolution et organisation urbaine

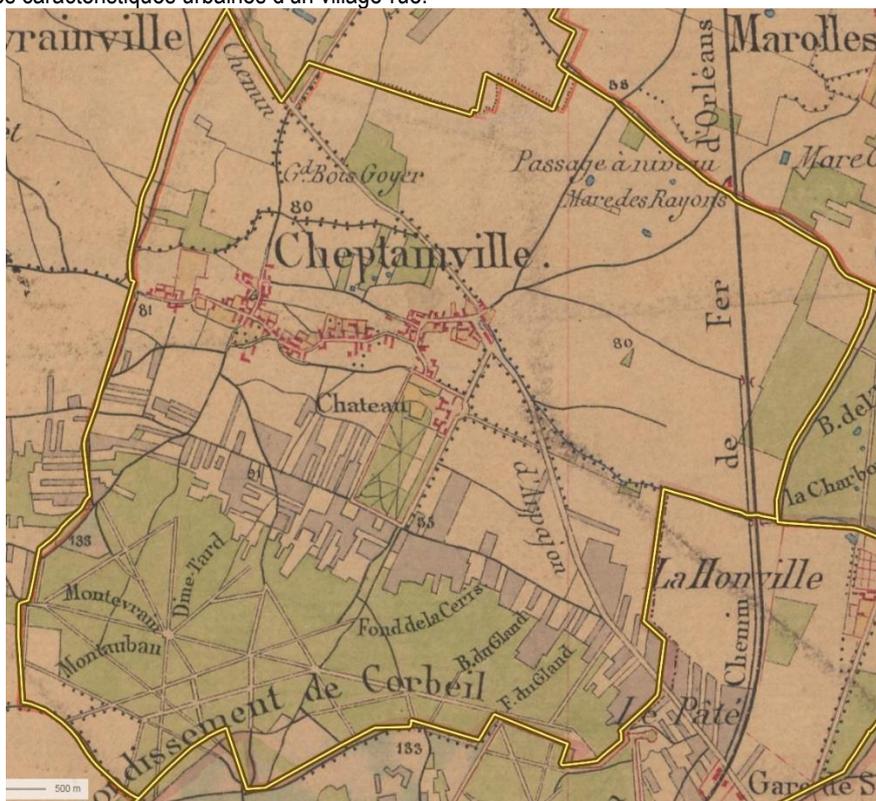


Au XVIIIème siècle, Cheptainville est un village agricole d'environ 500 habitants.



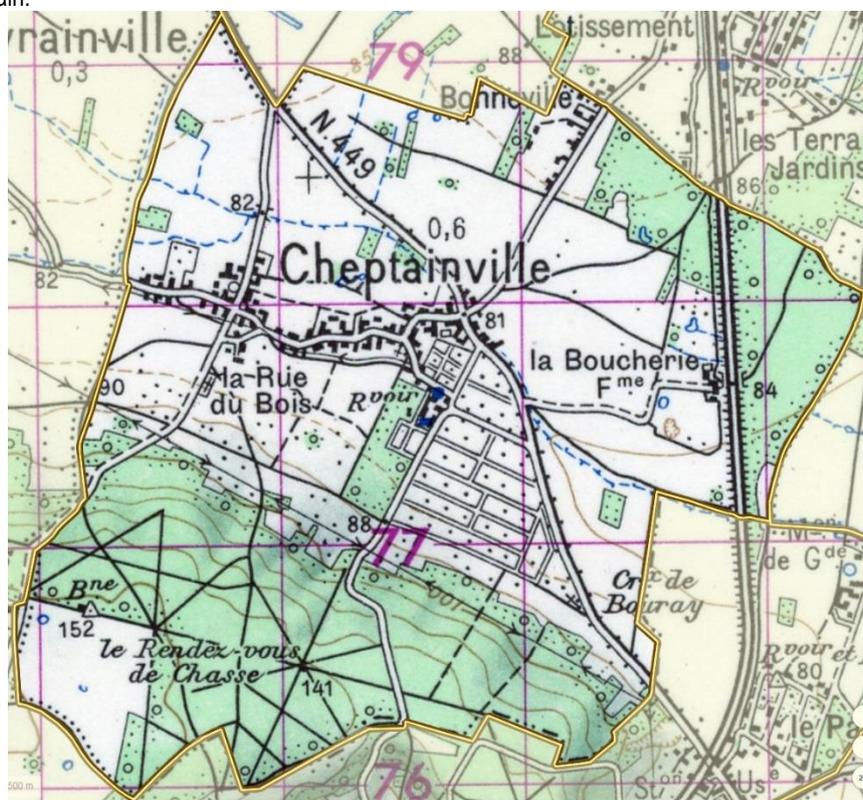
Carte de Cassini – XVIIIème siècle

Au XIXe s., le développement urbain de la commune, qui ne compte toujours pas plus de 500 habitants, s'effectue le long des rues Chantereau et des Francs Bourgeois.  
Cheptainville a les caractéristiques urbaines d'un village-rue.



Carte d'Etat Major – milieu du XIXème siècle

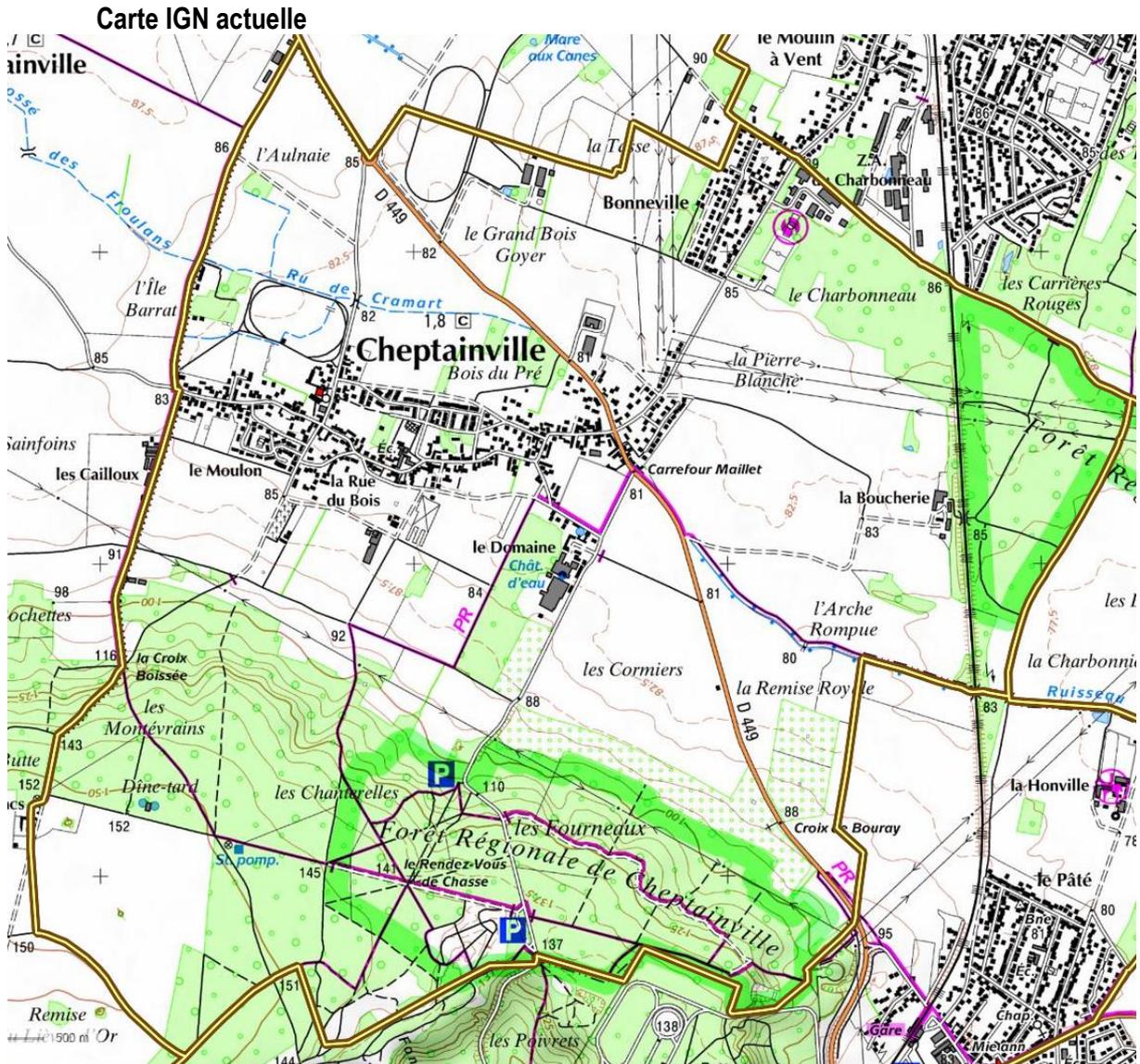
Entre le milieu du XIXème siècle et le milieu du XXème siècle, Cheptainville évolue très peu, tant au niveau démographique qu'au niveau urbain.



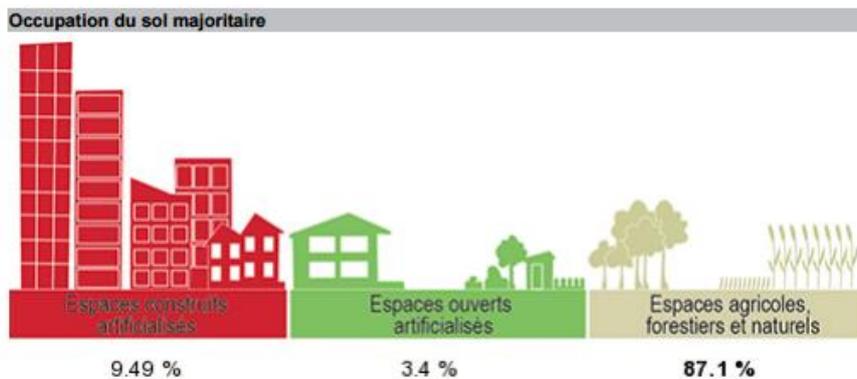
Carte d'Etat Major – 1950

Ce n'est qu'à partir de la fin des années 70 – début des années 80 que l'urbanisation du territoire va réellement s'accélérer, du fait notamment de l'accentuation de la pression urbaine francilienne et du phénomène de périurbanisation.

Ensuite, plusieurs opérations d'aménagement successives, dans la continuité du bâti ancien du bourg et dans le secteur de Bonneville, seront réalisées, essentiellement sous forme pavillonnaire.



Carte IGN actuelle



Source : MOS IAURIF

## 2.3.2. Les différentes entités urbaines

### Le Bourg

Il s'agit du cœur historique de la commune avec le bâti ancien traditionnel, ainsi que plusieurs corps de ferme, marqueur de l'histoire agricole de Cheptainville.

Autour de ce noyau, se sont développées des opérations immobilières successives, essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires.

Dans le bourg, se trouvent les équipements publics (mairie, écoles ...).



Le tissu urbain est majoritairement constitué de maisons de villes et de pavillons. Le tissu urbain est organisé autour de voies de communication plus ou moins étroites selon l'époque d'aménagement.

Le bâti ancien se concentre majoritairement de part et d'autre de la rue Chantereau et de la rue des Francs-Bourgeois qui traverse longitudinalement la commune. On retrouve majoritairement des habitations closes de mur mitoyens. Comme on le remarque, le tissu urbain du bâti ancien est relativement dense.



Rue Chantereau



Rue des Francs Bourgeois

## Bonneville

Il s'agit d'un quartier composé de pavillons, réalisés au cours de la deuxième moitié du XXème siècle.

C'est dans ce secteur que se trouve la zone d'activités économiques d'intérêt communautaire : la ZAE du Charbonneau.

Se trouvent également le stade communal et des cours de tennis.



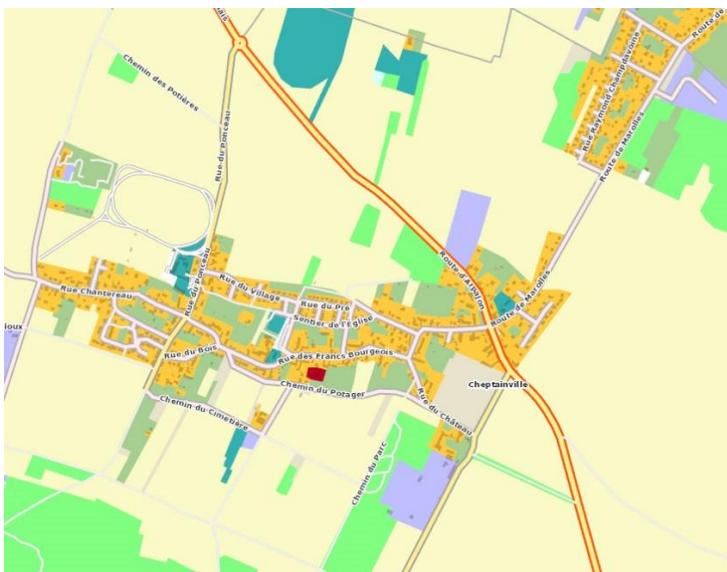
## 2.4.– Analyse de la consommation foncière 2007-2017

### 2.4.1. Etat en 2007



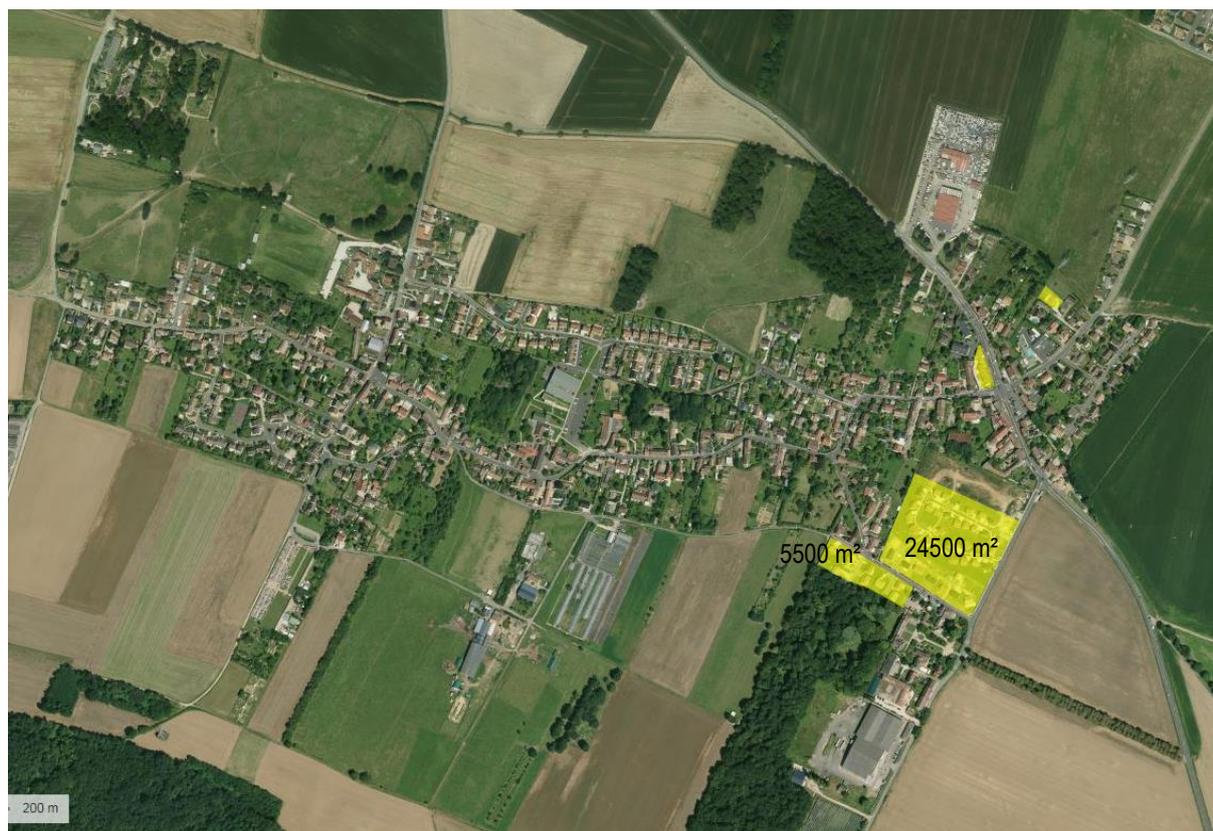
En 2007, la configuration urbaine de la commune de Cheptainville est sensiblement identique à celle que l'on connaît aujourd'hui. La ZAC du Sentier de l'Eglise (une soixantaine de logements), au nord du bourg, est achevée depuis quelques années...

#### Mode d'Occupation des Sols 2008 (source IAURIF)



Occupation du sol en hectares	Surface 2008
1 Forêts	238,55
2 Milieux semi-naturels	21,05
3 Espaces agricoles	368,14
4 Eau	0,13
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>627,86</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	25,46
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>25,46</b>
6 Habitat individuel	43,26
7 Habitat collectif	0,21
8 Activités	9,23
9 Equipements	8,78
10 Transports	5,89
11 Carrières, décharges et chantiers	0,67
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>68,04</b>
<b>Total</b>	<b>721,36</b>

## 2.4.2. Bilan de la consommation des espaces naturels 2007-2017



**Au cours des dix dernières années, environ 3 hectares d'espaces naturels ont été « consommés » (soit 0,3 ha / an).**

## 2.5.– Eléments patrimoniaux

### 2.5.1. La protection des monuments historiques

D'après la base de données MERIMEE gérée par le ministère de la culture, il n'y a pas de monument classé ou inscrit sur le territoire de la commune.

### 2.5.2. Le patrimoine bâti

Malgré l'absence de monument classé ou inscrit au titre des monuments historiques sur la commune, celle-ci dispose d'un patrimoine ancien encore présent.

La commune recèle des constructions qui sont très typiques de ce village rural : implantées façade ou pignon sur rue, elles ne présentent souvent qu'un niveau surmonté de combles. Leurs abords sont aussi « ruraux » pas de haie de thuyas, jardins potagers ou d'agréments en lien avec l'habitation. Enfin, des murs de clôture en pierres locales surmontés d'un chaperon en tuiles (mécaniques à côtes ou plates) forment une très belle limite entre espaces public et privé.

Les constructions typiques de ce village rural sont implantées façade ou pignon sur rue et présentent généralement un niveau unique surmonté de combles.

Les murs de clôtures en pierre locale sont surmontés d'un chaperon en tuiles et constituent ainsi la limite entre espaces public et privé.

On distingue également quelques constructions telles que l'église Saint-Martin, deux fermes dans le centre bourg, mais surtout le château, à l'est du village, valorisé par une avenue plantée de marronniers et par les hauts murs de clôture qui délimitaient les espaces utilitaires (potager et verger).

### 2.5.3. Les sites archéologiques

Dans les sites archéologiques, les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. En outre, la loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet notamment les fouilles à un régime d'autorisations spéciales de l'Etat concerne l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Cette loi sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 précise, enfin que : l'archéologie préventive « relève de missions de services publics » ; l'Etat est prescripteur des opérations archéologiques.

Le décret du 16 janvier 2002 indique (article 1<sup>er</sup>) que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

## 2.6.– Les risques et nuisances

### 2.6.1. Les risques naturels

La commune de Cheptainville n'est pas soumise à la réglementation relative à l'Information Acquéreur Locataire car :

- Elle n'est concernée par aucun plan de prévention prescrit et/ou approuvé ;
- Elle n'est pas située dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5.

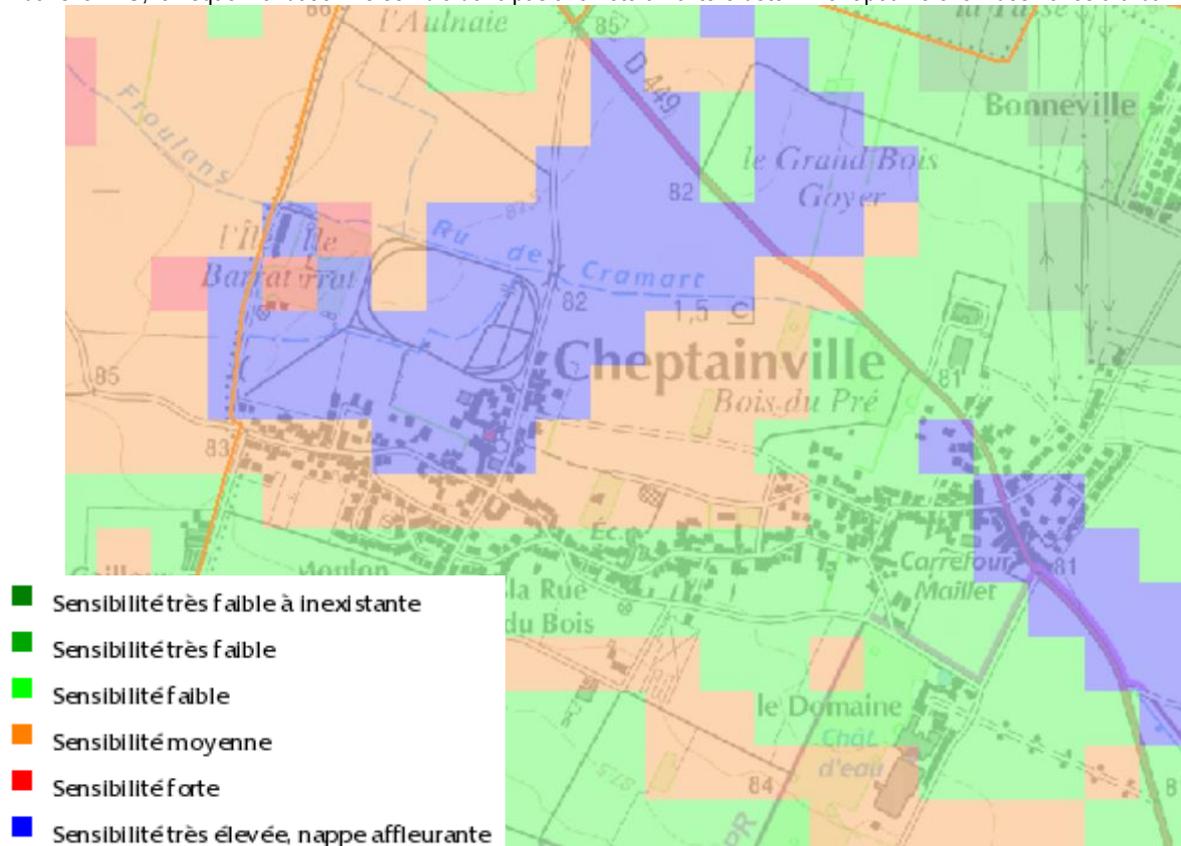
Elle peut néanmoins être atteinte par des inondations de façon ponctuelle, de sorte qu'elle a déjà fait l'objet de trois arrêtés de catastrophes naturelles pour des événements d'inondations et de coulées de boue :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016

*Liste des arrêtés portant reconnaissance de l'Etat de catastrophe naturelle sur la commune de Cheptainville*

#### Le risque inondation

La commune de Cheptainville est uniquement concernée par le risque d'inondations par remontée de nappe. Ce risque est concentré dans les secteurs de nappe sub-affleurante au ru de Cramart. Les secteurs à urbaniser dans le zonage du PLU sont situés en zone d'aléa fort ou faible : sur les quatre zones AU, deux sont situées en aléa faible alors que les deux autres sont en aléa fort. Cette situation est généralisable à l'ensemble du territoire urbanisé, dont la moitié est située en zone de sensibilité forte à élevée alors que le reste des bâtiments ont été construits en zone de sensibilité faible. Bien qu'évoqué dans le PLU, le risque inondation ne semble donc pas avoir été un critère déterminant pour le choix des zones à urbaniser.



*Risque de remontée de nappes (sédiments 2011) sur la commune de Cheptainville (BRGM)*

## Le risque lié aux mouvements de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol et du sous-sol. Il peut s'agir de :

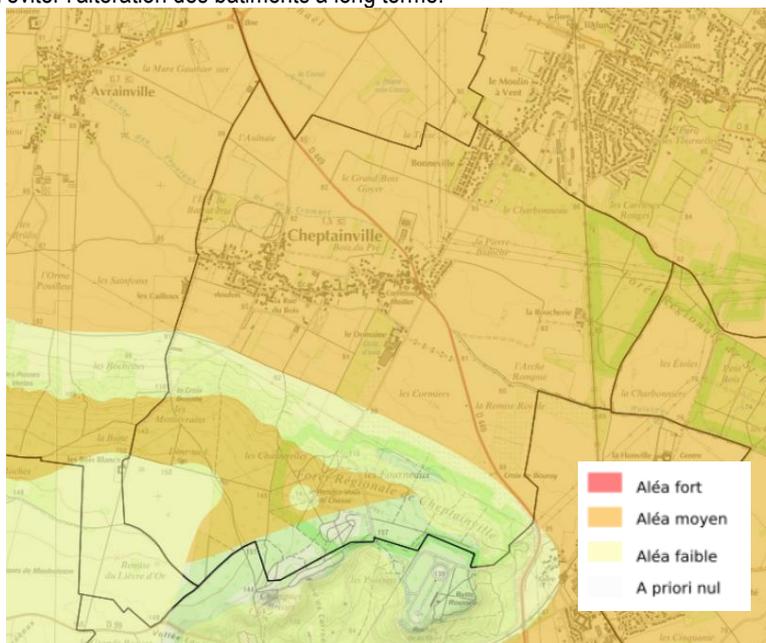
- mouvements lents, qui entraînent une déformation progressive des terrains, pas toujours perceptible par l'homme. Il s'agit principalement des affaissements, tassements, glissements et retraits/gonflements,
- mouvements rapides, qui se propagent de manière brutale et soudaine. Il s'agit des effondrements, chutes de pierres et de blocs, éboulements et coulées boueuses.

La commune a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle lié, entre autres, à des mouvements de terrains en décembre 1999.

### ❖ L'aléa retrait-gonflement des sols argileux

Le service géologique régional du BRGM conduit depuis 1997 un programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles. L'analyse des cartes géologiques à l'échelle 1/50 000 permet d'identifier les formations argileuses, affleurantes ou sub-affleurantes, et d'en établir une cartographie numérique à l'échelle départementale. Un nécessaire travail d'harmonisation a ensuite permis d'établir des cartes d'aléa pour le retrait-gonflement des argiles.

Une grande partie de la commune de Cheptainville est en **niveau d'aléa moyen** pour ce risque. Toutes les zones construites et à urbaniser sont situées dans ce secteur, comme le montre la carte du BRGM ci-dessous. Si la présence de ce risque n'est pas de nature à empêcher la constructibilité d'une zone, des dispositions constructives adaptées peuvent être mises en œuvre afin d'éviter l'altération des bâtiments à long terme.



Risque de retrait-gonflement des argiles sur la commune de Cheptainville (BRGM)

### ❖ Le risque lié à la présence de cavités souterraines

Bien que non exhaustive, la cartographie des cavités recensées par la BDCavités n'identifie pas de cavité sur le territoire communal. Les données rassemblées par cette banque de données sont issues :

- D'archives et d'inventaires partiels détenus par les organismes contributeurs à l'alimentation de base,
- D'inventaires départementaux spécifiques réalisés depuis 2001,
- D'informations ponctuelles d'origine variée (média, études, particuliers, collectivités, associations...).

Toutefois, l'article L.563-6 du code de l'environnement stipule que : « Toute personne qui a connaissance de l'existence d'une cavité souterraine ou d'une marnière dont l'effondrement est susceptible de porter atteinte aux personnes ou aux biens, ou d'un indice susceptible de révéler celle existence, en informe le maire, qui communique, sans délai, au représentant de l'État dans le département et au président du conseil départemental les éléments dont il dispose à ce sujet ».

## 2.6.2. Les risques technologiques et industriels

### Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une installation classée pour la protection de l'environnement est recensée sur le territoire. Il s'agit d'un élevage chien à déclaration au titre des ICPE dont une distance de 100 mètres avec les tiers est prescrite par arrêté ministériel : « Les Lords de Fanelli » (élevage de Yorkshire).

### Risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

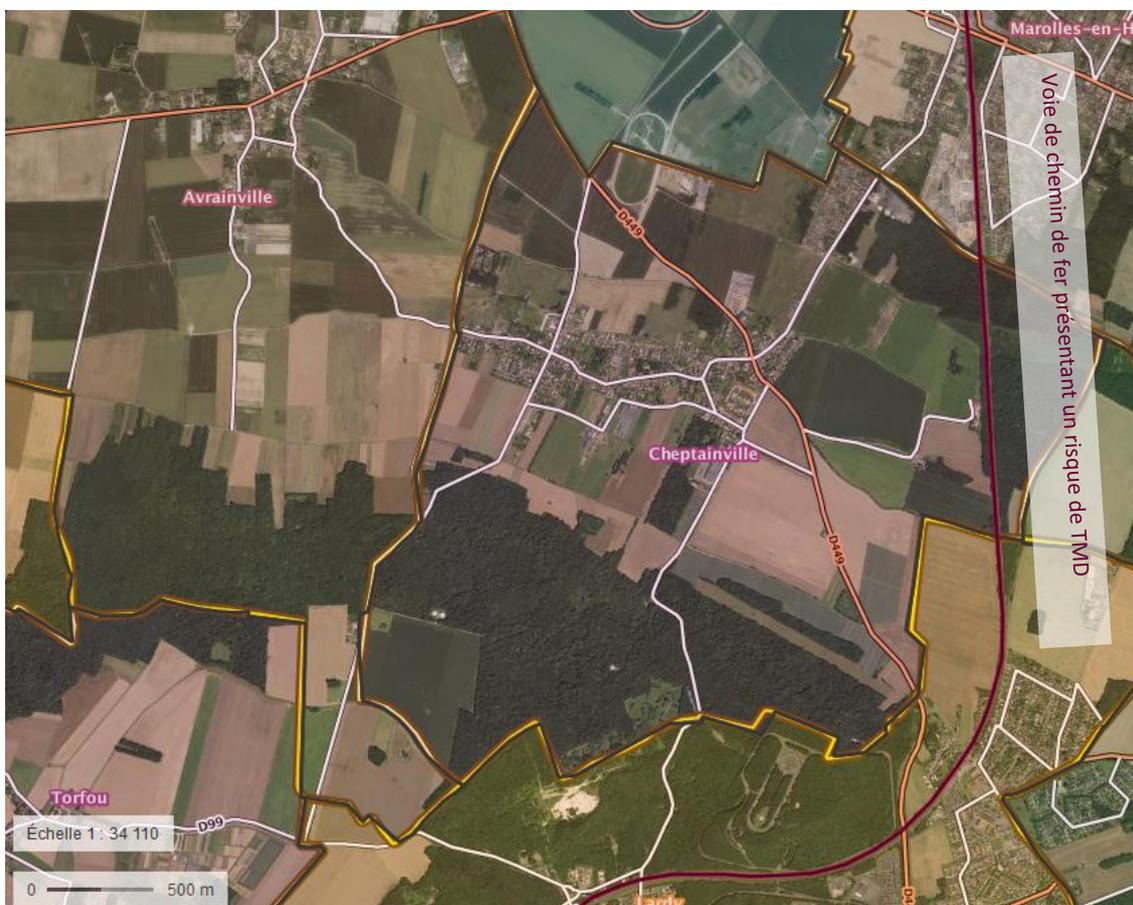
Les communes identifiées comme présentant un risque lié au transport de matières dangereuses sont celles qui sont traversées par ces grandes axes, dans leur partie agglomérée ou habitée. Ce risque est lié aux conséquences d'un accident qui se produirait lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation, de matières dangereuses. Il peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens et/ou l'environnement.

Sont considérés comme dangereux les produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

Les principaux dangers associés au transport de matières dangereuses sont :

- L'explosion occasionnée par un choc avec étincelles, le mélange de produits, avec des risques de traumatisme direct ou par l'onde de choc,
- L'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite, avec des risques de brûlures et d'asphyxie,
- La dispersion dans l'air (nuage toxique), l'eau et le sol, de produits dangereux avec des risques d'intoxication par inhalation, par ingestion ou par contact, ou pollution.

La commune est identifiée dans le DDRM comme un axe soumis au risque de TMD par la voie de chemin de fer. Notons néanmoins que seule une petite portion de la voie est concernée et traverse la commune du nord au sud à l'est, en pleine zone agricole.



*Le risque de transport de matières dangereuses sur la commune de Cheptainville*

## Lignes électriques Haute Tension

Des ouvrages de Réseau de transport électricité (RTE) sont implantés sur la commune.

Il convient que le plan local d'urbanisme permette la construction d'ouvrages électriques à haute et très Haute tension afin que les travaux de maintenance et de modification des lignes puissent être réalisés.

Le territoire de la commune de Cheptainville est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension suivants :

- liaison aérienne 400 kV n°1 Cirolliers - Villejust (\*) ;
- liaison aérienne 400 kV n°2 Cirolliers - Villejust (\*) ;
- liaison aérienne 400 kV n°3 Cirolliers - Villejust (\*) ;
- liaison aérienne 225 kV n°1 Cirolliers - Les Loges (\*) ;
- liaison aérienne 225 kV n°2 Cirolliers - Les Loges (\*) .

Ces lignes aériennes à très haute tension sont mentionnées (\* réseau stratégique), dans le schéma directeur de la région d'île-de-France (SDRIF), en tant que composante du réseau stratégique.

## 2.6.3. Pollutions et nuisances

### Pollution des sols

Le site BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services) du BRGM répertorie les activités susceptibles de polluer ou d'avoir pollué les sols et l'environnement en général.

4 sites sont recensés sur la commune de Cheptainville. Il s'agit notamment des activités suivantes :

- Garage et station service
- Carrosserie
- Décharge d'ordures ménagères

Pour ces 4 sites, l'état d'occupation du sol est inconnu.



*Localisation des sites Basias sur la commune (Basias)*

La base de données BASOL qui recense les sites et sols pollués ne fait quant à elle état d'aucun site sur la commune.

### Pollution de l'air

Cheptainville est une commune rurale ; la qualité de l'air y est donc plutôt bonne. La principale source de pollution atmosphérique du secteur est liée à la RD 449 qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est.

Le document cadre concernant la pollution de l'air est le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE). Le SRCAE de la région Ile-de-France a été approuvé par Arrêté Préfectoral le 14 décembre 2012. Ce document est destiné à définir aux horizons 2020 et 2050 les grandes orientations et les grands objectifs régionaux en matière de maîtrise de la consommation énergétique, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de réduction de la pollution de l'air, d'adaptation aux changements climatiques, de valorisation du potentiel d'énergies renouvelables de la région.



## 2.7.– Environnement et gestion durable du territoire

### 2.7.1. Les réseaux et services de communications numériques

*Données issues du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Essonne – mars 2012 - Conseil Départemental de l'Essonne*

Le territoire essonnien est couvert par les réseaux des différents opérateurs de service (France Télécom, SFR, Bouygues, Numéricâble, Free) et de gestionnaires d'infrastructures (RTF, RTE). Seul l'opérateur historique, France Télécom, dispose d'un réseau de collecte en fibre optique étendu, qui relie tous les Nœuds de Répartition de l'Abonné (NRA) du département. La situation en matière de dégroupage (offres d'opérateurs alternatifs sur les lignes de France Télécom) est satisfaisante : parmi 84 NRA, 76 sont dégroupés par des opérateurs alternatifs, plus de 98 % des usagers ont accès à au moins deux opérateurs.

Sur Cheptainville, le débit ADSL moyen est compris entre 2 et 8 Mbits/s et moins de 50 % des lignes téléphoniques sont éligibles à un service de type « triple play » (accès à internet, téléphonie et réception de la télévision grâce à l'ADSL

Le réseau téléphonique de France Télécom sur l'Essonne est architecturé autour de 88 répartiteurs (NRA), parmi lesquels 8 NRA HD, auxquels sont rattachées 540 000 lignes téléphoniques.

Sur la commune de Cheptainville, on retrouve un sous-répartiteur.

### 2.7.2. La gestion des déchets

Sur la commune de Cheptainville, la gestion des déchets est assurée par Cœur d'Essonne Agglomération.

La décharge la plus proche de la commune se situe à Saint-Chéron, au Chemin de la Juinière.

### 2.7.3. Le potentiel en énergie

Les orientations de la loi Grenelle de l'environnement I du 3 août 2009 prévoit la réduction d'au moins 38% d'ici 2020, des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants.

#### **L'énergie éolienne**

*« L'atlas régional éolien d'Île-de-France a identifié un intéressant potentiel de développement de cette énergie renouvelable sur le département de l'Essonne. [...] La commune ne peut faire l'objet que d'un développement du petit éolien (< 12 m : mât + nacelle). Il convient de noter que le petit éolien ne nécessite aucune procédure d'autorisation (permis de construire, déclaration de travaux) en zone urbaine. Il est autorisé en zone rurale si le document d'urbanisme l'explique clairement. »* Ddea 91, porter à connaissance

#### **L'énergie solaire**

*« L'ensoleillement de l'Île-de-France est largement suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques, pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire. »* Ddea 91, porter à connaissance

#### **La géothermie**

*« Le bassin de Paris possède des aquifères continus peu profonds (température ~ 33° C) et profonds (à plusieurs kilomètres, température > 70° C) présentant un fort potentiel notamment en Essonne. Par le passé, plus de 60 puits en grande profondeur ont été réalisés en Essonne, confirmant ce potentiel. [...] La commune présente un potentiel géothermique moyen à fort, comme l'illustre la carte. »* Ddea 91, porter à connaissance

Toutefois, un récent sondage pour la faisabilité d'une installation de géothermie destinée au réseau du local du réseau assistante maternelle a montré la rentabilité nulle de cette technique, les forages devant descendre à - 90 mètres.

## 2.8.– Synthèse des enjeux environnementaux

*Cette partie est la suite directe de l'état initial : elle propose, par l'analyse des tendances d'évolution, au regard des principales thématiques environnementales, de définir les grands enjeux environnementaux auxquels devra répondre le projet de PLU.*

### 2.8.1. Le cadre physique

#### A - RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le climat de l'Essonne n'induit pas de contrainte sur le développement et l'aménagement du territoire de Cheptainville. La question aujourd'hui est inverse et ce sont les futurs aménagements qui se doivent de limiter les émissions de gaz à effet de serre. L'enjeu lié au réchauffement climatique est d'envergure planétaire mais doit être traité à toutes les échelles, y compris dans chaque projet de territoire. En l'absence de modification des comportements, les tendances actuelles à l'œuvre se prolongeront.

Ainsi à l'échelle communale, les pratiques suivantes sont à privilégier :

- éviter l'urbanisation lâche sous forme d'habitats pavillonnaires diffus, qui entraînent une surconsommation d'espace et génère des coûts énergétiques liés aux transports (distance aux services) et au chauffage (habitat isolé plus consommateur qu'habitat groupé),
- promouvoir les énergies renouvelables,
- privilégier l'emploi de dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sol...) et limiter les rejets (eau, déchets...),
- favoriser les modes de déplacements collectifs (y compris le co-voiturage),
- développer les réseaux de liaisons douces (chemins piétonniers, pistes cyclables...).

#### B - GEOLOGIE, HYDROGEOLOGIE

Le projet de PLU ne modifie pas les caractéristiques du sous-sol.

Une augmentation des besoins en eau potable et de la production d'eaux usées/eaux pluviales est néanmoins à prévoir sous l'effet de la croissance démographique et de l'urbanisation prévue dans le PLU.

L'eau potable prélevée en eaux souterraines peut, en cas de surexploitation, constituer un facteur de déséquilibre des aquifères. Les études hydrogéologiques préalables à la mise en place de captages, ainsi que les suivis piézométriques, doivent limiter ces risques.

Les eaux de ruissellement issues de l'imperméabilisation des sols ainsi que les eaux usées doivent être parfaitement gérées pour éviter une pollution des nappes sus-jacentes. Un contrôle régulier des réseaux/systèmes autonomes et de leur capacité à absorber ces nouveaux flux s'avère nécessaire pour éviter ce risque.

A Cheptainville, c'est le Syndicat Intercommunal des Eaux Entre Remarde et Ecole qui gère l'alimentation en eau. Le territoire communal accueille plusieurs points d'eau, au niveau de nappes vulnérables et classées en zone de répartition des eaux dont l'exploitation doit être particulièrement surveillée.

#### C - HYDROLOGIE ET RESSOURCE EN EAU

L'évolution du réseau hydrographique, d'un point de vue quantitatif, peut s'opérer de deux façons :

- la hausse de la population contribue à l'augmentation des besoins en eau potable, ce qui nécessite des prélèvements plus importants. Ces prélèvements ayant lieu dans des nappes relativement profondes, les impacts sur les débits des cours d'eau restent plus difficiles à évaluer,
- l'augmentation des surfaces urbanisées et imperméabilisées entraîne une hausse des ruissellements et donc du raccordement des eaux pluviales au réseau, ce qui conduit à une plus forte variabilité des débits.

Cependant, le renforcement de la réglementation sur ces questions, et notamment dans le cadre de la Loi sur l'Eau, conduit à une prise en compte globalement plus importante de la ressource en eau.

D'un point de vue qualitatif, la situation peut se dégrader en cas de mauvaise gestion du traitement des eaux issues des futures zones à densifier ou à urbaniser (pluviales et usées).

Le réseau hydrographique est très limité à Cheptainville et n'est pas affecté par le projet de PLU.

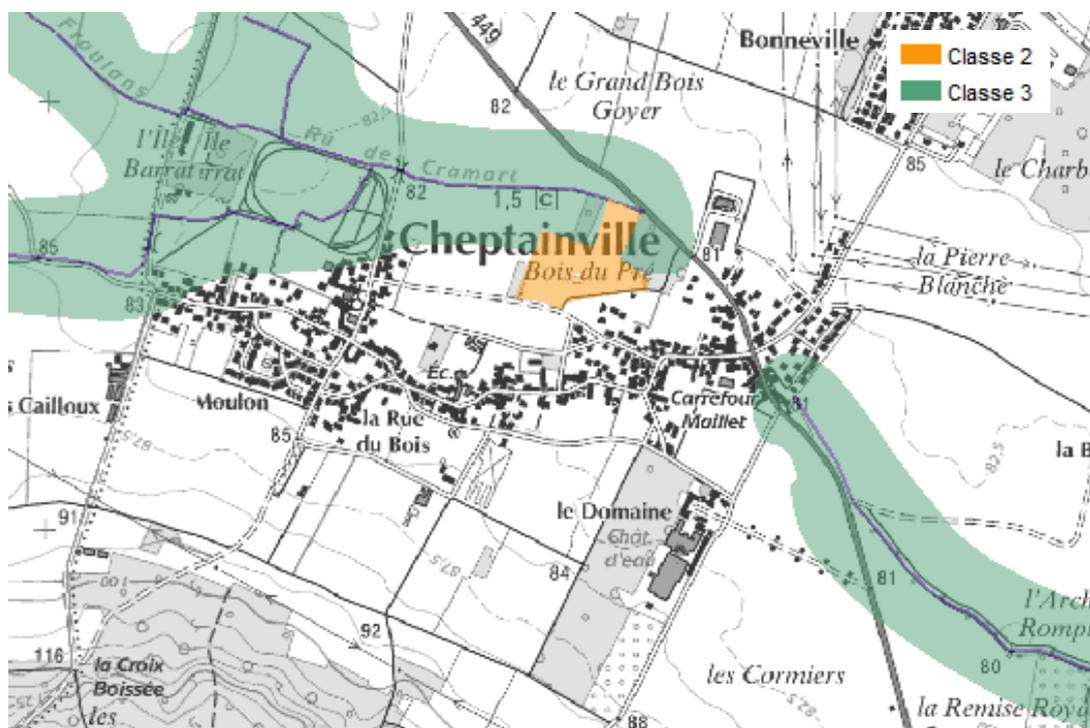
### Zones humides

Afin de permettre la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle régionale, la DIREN a réalisé une étude visant à définir les secteurs potentiellement humides de la région, sur la base de critères relatifs au sol et à la végétation. Cette étude a permis la réalisation d'une cartographie de synthèse, avec la définition de cinq classes dépendant de la probabilité de présence d'une zone humide. L'analyse s'appuie sur :

- le bilan des études et la compilation des données pré-existantes
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

La commune de Cheptainville est concernée par deux classes :

- Classe 2 : Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
  - Zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation),
  - Zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.
- Classe 3 : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.



Zones humides et zones à urbaniser sur le territoire de Cheptainville (Géoportail, PLU)

Ces enveloppes potentielles de zones humides coïncident avec une zone à urbaniser à long terme dans le PLU. Des investigations plus poussées ont donc été réalisées sur le terrain et ont permis d'effacer la suspicion d'une zone humide, écartant tout problème lié à l'urbanisation de la zone.

## 2.8.2. Les milieux naturels

### A - LES ZONAGES D'INVENTAIRES ET REGLEMENTAIRES/LES MILIEUX

Si plusieurs ZNIEFF de type 1 et 2 sont répertoriées sur la commune de Cheptainville, la présence de sites Natura 2000 dans les environs témoigne de la richesse de la biodiversité sur ce territoire. Le PLU doit prendre en compte ces éléments afin de préserver au maximum les habitats et les espèces d'intérêt.

L'occupation du sol sera modifiée avec un changement et une altération des milieux en place au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation. Néanmoins au regard de la surface et des caractéristiques des milieux concernés à l'échelle de la commune, peu de changements sont à prévoir, d'autant plus que les parcelles concernées se situent dans un contexte déjà urbain.

Globalement, les tendances d'évolution vont vers une protection foncière des principaux espaces naturels du territoire, notamment des espaces boisés et les cours d'eau.

### B - LES CORRIDORS BIOLOGIQUES

Les corridors écologiques observés sur le territoire de la commune ne subiront aucun changement en lien avec le projet et seront maintenus fonctionnels.

## 2.8.3. Le paysage

L'étalement urbain (zones d'habitat ou d'activités) touche directement les unités paysagères rurales notamment s'il est diffus; l'hétérogénéité croissante des franges urbaines et des extensions de hameaux agricoles avec des changements de typologie architecturale participent également à la perte de lisibilité de l'horizon. La mise en place de zones d'activités en entrée de ville peut parfois saturer le paysage en enseignes publicitaires et amoindrir la qualité de la perception de la ville. De plus, une urbanisation non cohérente avec les aménités paysagères identifiées peut être problématique.

La tendance est maintenant à insérer les futures constructions dans la continuité de l'urbanisation actuelle en cohérence avec l'existant (construction en "dents creuses"), tout en préservant néanmoins des îlots de verdure aux cœurs des villes. Le mitage des espaces naturels et agricoles est désormais à exclure. Les zones à urbaniser dans le projet de PLU suivent ce principe dans le cas de la commune de Cheptainville.

## 2.8.4. Les risques, pollutions et nuisances

### A - RISQUES NATURELS

La commune de Cheptainville est soumise à plusieurs risques naturels dont notamment le risque d'inondation et le retrait-gonflement des argiles.

Le risque inondation sur le territoire cheptainvillois est lié au phénomène de remontée de nappes. Le site du BRGM indique que la commune est soumise à une sensibilité faible à élevée, avec nappe affleurante dans certaines zones correspondant à des enveloppes d'alertes de zones humides. S'il est difficile d'intervenir sur ces phénomènes, il est en revanche possible d'influencer fortement le taux d'exposition des populations, notamment en limitant l'implantation de nouvelles constructions.

Les risques de mouvements de terrain présents sur la commune de Cheptainville sont quant à eux liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, très présent sur l'ensemble du territoire. Ce risque doit être porté à la connaissance des porteurs de projet afin de mettre en œuvre des mesures de construction adaptées (essentiellement liées à la profondeur des fondations). Quoiqu'il en soit et quelqu'en soit l'intensité, la présence de ce risque n'est pas de nature à rendre les terrains inconstructibles.

La non-prise en compte des zones à risques peut entraîner une dégradation, lente ou rapide, des constructions en place et ainsi porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes, et à la qualité du bâti en place (impactant également le ressenti du quartier).

Dans le cadre d'une urbanisation sur des zones à risque, il convient d'en tenir compte le plus en amont possible pour définir au mieux les contraintes techniques qui s'imposent aux ouvrages.

## B - LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

La réglementation permet de maîtriser une part importante des risques industriels. Par ailleurs, en instaurant des zonages associés à un règlement fixant les conditions d'utilisation des sols pour l'urbanisation, les documents d'urbanisme ont permis d'écartier les activités potentiellement dangereuses des principaux secteurs habités.

La commune de Cheptainville est relativement épargnée par les risques technologiques et industriels. En l'absence d'ICPE sur son territoire, seul le chemin de fer de la ligne RER C constitue un risque véritablement identifié sur le territoire. Il s'agit du risque TMD, ou Transport de Matières Dangereuses, à l'origine de la définition d'une zone de servitude le long de la voie de transports en commun. L'impact sur le développement du territoire est néanmoins à relativiser puisque la ligne traverse le territoire communal du Nord au Sud, sur la partie Est qui correspond à des terrains agricoles non ouverts à l'urbanisation. Seul un bâtiment agricole est situé dans le périmètre de la servitude.

## C - POLLUTIONS - NUISANCES

Aucune station de suivi de qualité de l'air n'existe sur la commune de Cheptainville. La principale source de pollution reste la circulation automobile. L'accroissement des trafics routiers peut être contré par le développement des transports en commun et des modes de cheminements doux.

Une hausse des nuisances sonores est également à prévoir du fait de l'augmentation du trafic routier liée à l'urbanisation croissante. Ce changement sera particulièrement ressenti par les proches riverains. Aujourd'hui, la réglementation impose cependant des reculs vis-à-vis des axes bruyants ainsi que des normes d'isolation phonique des bâtiments le cas échéant. Les impacts de ces nuisances devraient donc être limités.

La prise en compte de plus en plus généralisée de ce type de nuisances devrait permettre de limiter les possibilités d'implanter des activités bruyantes à proximité des zones habitées.

L'augmentation de la population engendre un accroissement des quantités totales de déchets mais on constate en parallèle une diminution de la proportion des ordures ménagères liée à la sensibilisation de la population et au développement du tri sélectif. Dans ce domaine également l'étalement urbain est à éviter, le coût énergétique étant lié à la distance de transport.

### 2.8.5. Les projets urbains

La commune de Cheptainville poursuit le développement de son offre de logement en permettant une urbanisation modérée avec l'ouverture de l'ordre de 2 hectares à l'urbanisation à vocation d'habitations. Il s'agit pour la plus grande partie (2,5 hectares) de densification du tissu urbain, de sorte que les zones ouvertes à l'urbanisation sont essentiellement des dents creuses à combler.

Dans ce contexte, les enjeux évoqués précédemment à l'échelle communale se posent également à l'échelle des futurs projets urbains.

### 2.8.6. Hiérarchisation des enjeux de la commune

Les principaux enjeux environnementaux de la commune sont les suivants :

- Limitation de l'étalement urbain,
- Risque lié aux remontées de nappes,
- Risque de retrait-gonflement des argiles,
- Présence de trois ZNIEFF,
- Préservation de la ressource en eau en qualité et en quantité, la Nappe de Beauce étant libre sur sa majeure partie et classée en Zone de Répartition des Eaux,
- Préservation du paysage (boisements et espaces agricoles remarquables),
- Risque de transport de matières dangereuses lié à la présence de la voie de RER C,
- la RD 449 est classé en catégorie 3 à 4 pour le bruit selon les tronçons, ce qui implique respectivement des secteurs affectés par le bruit larges de 100 m ou 30 m.

# **TROISIEME PARTIE**

## **Justification des choix retenus et des dispositions applicables**

# Une révision de Plan Local d'Urbanisme POURQUOI ?

La Commune d'Cheptainville dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2012.

Le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme en février 2016, pour répondre à quatre principaux objectifs :

## La prise en compte du nouveau cadre législatif et des réflexions supra-communales

De nombreuses évolutions sont à l'œuvre dans le domaine de l'Aménagement des Territoires, de l'Urbanisme et de l'Environnement: l'élaboration de nouveaux documents de planification régionaux et intercommunaux (SDRIF, SRCE...), l'entrée en vigueur de nombreuses lois et réformes (Lois Grenelles de l'Environnement, Loi ALUR, etc.) impliquent des obligations nouvelles, qui s'imposent à toutes les communes. Le nouveau PLU doit permettre d'intégrer ces nouveaux éléments, en mesurant progressivement leurs implications sur le territoire communal.

## La prise en compte des tendances démographiques et sociales et des évolutions urbaines du territoire

La Commune souhaite procéder à la révision de son PLU, car il est nécessaire de redéfinir un projet de territoire cohérent et harmonieux pour les 15 prochaines années.

## L'intégration de nouveaux objectifs communaux

- Assurer un développement modéré et harmonieux de la commune.
- Faciliter la réalisation d'un habitat diversifié pour répondre aux besoins sociaux.
- Maîtriser l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal, en redéfinissant clairement l'affectation des sols.
- Programmer une évolution mesurée et contrôlée de la population, en prenant en compte la protection du patrimoine et la qualité de l'environnement.
- Refondre le règlement afin d'intégrer les dispositions de la loi PINEL et de la loi ALUR.

## L'action en faveur d'une gestion durable et environnementale du territoire

La préservation des atouts du cadre de vie, la protection des patrimoines bâtis et naturels doivent être renforcées sur le territoire communal.

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique environnemental en faveur du Développement Durable à l'instar des lois GRENELLE de l'Environnement.

Le P.L.U. doit intégrer des règles adaptées pour la préservation du cadre de vie et la valorisation environnementale du territoire.

## 3.1 – Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et les O.A.P.

### 3.1.1. Constats et enjeux territoriaux servant de base au P.A.D.D.

CONSTATS	BESOINS ET PERSPECTIVES	OBJECTIFS
<b>DEMOGRAPHIE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Cheptainville compte 1 968 habitants en 2015 (RGP INSEE).</li> <li>La commune connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies.</li> <li>Le ralentissement récent de la croissance démographique de la commune s'explique par une dégradation récente du solde migratoire.</li> <li>Parallèlement, on constate une légère tendance au vieillissement de la population.</li> <li>Cependant, la classe d'âge des 30-45 ans reste la plus représentée (près d'1/4 de la population) et les moins de 15 ans représentent 23% de la population ! = présence de familles sur le territoire communal.</li> <li>La présence de familles explique la stabilisation récente de la taille moyenne des ménages.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Prévoir une évolution démographique</b> assurant une croissance adaptée pour :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- renouveler la population,</li> <li>- permettre un certain dynamisme démographique.</li> </ul> </li> <li><b>Anticiper et enrayer les évolutions et tendances socio-démographiques</b> liées notamment au vieillissement de la population.</li> </ul>	<p><b>SOUTENIR UNE CROISSANCE DE LA POPULATION MAITRISEE,</b></p> <p><b>FAVORISER LE RENOUVELLEMENT ET LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE</b></p>
<b>HABITAT</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Une croissance de logements qui se maintient, à environ 10 logements /an en moyenne</li> <li>Une certaine pression urbaine qui se traduit par une diminution significative de résidences secondaires et un faible taux de logements vacants (moins de 6%).</li> <li>Un parc de logements relativement orienté vers une offre de grands logements individuels occupés par leurs propriétaires : ils représentent plus de 4 résidences principales sur 5.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Un besoin de construction de logements estimé à <u>une quinzaine de logements/an pour les 15 prochaines années</u> (pour parer aux besoins du point mort et permettre une croissance démographique raisonnée).</li> <li>Inscrire ce besoin dans le cadre d'une urbanisation endogène, s'appuyant sur le potentiel situé dans les contours urbains existants et en extension dans des sites appropriés.</li> <li>Une volonté de diversification du parc de logements pour attirer et/ou maintenir certaines populations (décohabitants, jeunes couples avec ou sans enfants, personnes modestes, personnes âgées, etc.).</li> </ul>	<p><b>MAITRISE et ORGANISER LE DEVENIR DES ZONES DE DEVELOPPEMENT RETENUES...</b></p> <p><b>...EN PRESERVANT LA QUALITE PAYSAGERE ET URBAINE.</b></p> <p><b>FAVORISER LA MIXITE et LES PARCOURS RESIDENTIELS COMMUNAUX PAR UNE OFFRE DE LOGEMENTS ELARGIE en terme de produits.</b></p>

<b>CONSTATS</b>	<b>BESOINS ET PERSPECTIVES</b>	<b>OBJECTIFS</b>
-----------------	--------------------------------	------------------

**ACTIVITES ET EMPLOIS**

- Une croissance de la population active, liée à celle de la population générale.
- ... caractérisée par une faible part de chômeurs, et des CSP plutôt élevées.
- Une commune plutôt résidentielle, malgré la présence notamment de la ZAE du Charbonneau.
- Les espaces agricoles ont une haute valeur économique à Cheptainville.

- Maintenir et développer les emplois sur la commune.
- Poursuivre le développement et l'accueil d'activités économiques sur le territoire communal.
- Développer l'activité locale en proposant des potentiels d'accueil d'activités à travers :
  - des démarches en faveur de l'implantation de commerces et des services de proximité pour la vie quotidienne des habitants et l'animation du bourg.
  - le maintien et le développement des activités rurales et agricoles.

**ETABLIR UN MEILLEUR EQUILIBRE HABITAT – EMPLOI par le développement de petites activités locales.**

**FACILITER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES DE PROXIMITE (commerces, services, artisanat, entreprises libérales).**

**MAINTENIR ET DIVERSIFIER L'ACTIVITE AGRICOLE ET RURALE.**

**EQUIPEMENTS**

La commune dispose d'un niveau d'équipements répondant globalement aux besoins locaux et adapté à sa strate démographique (moins de 2 000 habitants) avec des équipements scolaires, culturels et associatifs, sportifs.

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

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

**AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCES AUX EQUIPEMENTS.**

**MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE, PAYSAGES, ESPACES NATURELS ET MILIEUX PROTEGES**

70% du territoire communal sont occupés par des espaces agricoles. Ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » de la commune.

Une grande partie des massifs forestiers du sud de la commune sont des espaces naturels remarquables. Dans le sud de la commune se trouve la forêt régionale de Cheptainville. La forêt régionale de Cheptainville (86,40 ha) jouxte des forêts privées et des vergers. Elle fait partie de la grande ceinture verte de la région parisienne et se situe dans une zone semi rurale dans la partie sud du département de l'Essonne. La forêt est en site inscrit au titre de la qualité de ses paysages et en limite d'un site classé.

La préservation et la valorisation du patrimoine naturel sont des enjeux déterminants pour Cheptainville.

Les paysages sont diversifiés (vallée, versants boisés, plateaux agricoles...).

- Pérenniser et valoriser les espaces agricoles fonctionnels et pérennes.
- Veiller et favoriser la bonne cohabitation des pratiques des agriculteurs et du fonctionnement urbain.
- Préserver les massifs boisés et leurs lisières, qui participent à la trame verte communale et à la préservation de la biodiversité locale.
- Prendre en compte les enjeux de biodiversité et la richesse faunistique et floristique présente.

**PRESERVER LES ESPACES NATURELS, PAYSAGERS QUI FORGENT L'IDENTITE DU TERRITOIRE.**

**PRESERVER LES QUALITES PAYSAGERES ET RURALES DU TERRITOIRE.**

**PRENDRE EN COMPTE LES NOMBREUX ESPACES PROTEGES ET LES MILIEUX A SENSIBILITE ECOLOGIQUE IDENTIFIES.**

**CONSTATS**

**BESOINS ET PERSPECTIVES**

**OBJECTIFS**

**QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE**

Un Bourg et un hameau : Bonneville, au nord du territoire communal.

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

Les extensions urbaines successives, que ce soit dans le Bourg ou à Bonneville, ont été essentiellement réalisées sous forme pavillonnaire.

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

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

- Valoriser les qualités et l'organisation traditionnelles du cœur de bourg (séquences bâties, chemins, perspectives, formes bâties et patrimoine préservés...).

- Permettre une utilisation des terrains sous-occupés et libres dans les zones urbaines tout en préservant les qualités et l'identité du village de Cheptainville.

- Affirmer les enjeux d'intégration paysagère et urbaine pour les futures opérations d'aménagement.

**PRESERVER LES QUALITES d'organisation urbaine structuré autour des voies historiques et l'IDENTITE villageoise.**

**CONSERVER LA DIVERSITE DES FORMES URBAINES.**

**ASSURER un renouvellement intégré et respectueux des formes urbaines caractéristiques et villageoises de Cheptainville.**

**PROTEGER le patrimoine bâti et urbain de qualité.**

**METTRE EN VALEUR LES FORMES BATIES TRADITIONNELLES.**

**CIRCULATIONS ET DESSERTE**

Un territoire communal traversé par la RD 449. Accès aisé à la RN 20 (au niveau d'Arpajon), via les RD 449 et 19.

Par ailleurs, Cheptainville, qui ne dispose pas de gare sur son territoire, reste proche de la gare de Marolles-en-Hurepoix.

Des usages de transports très dépendants de l'automobile.

Un réseau de circulations douces intéressant à conforter et compléter.

- Des trafics qui se renforcent sur les axes structurants de la commune, à maîtriser au gré des perspectives de développement et renouvellement urbain.

- Une politique de développement de circulations douces et du stationnement à poursuivre en vue de liaisons entre les différents pôles et équipements de la commune.

**Valoriser la liaison vers la gare de Marolles-en-Hurepoix et encourager l'utilisation de mode de déplacement alternatif à la voiture.**

**Poursuivre la politique communale en faveur des liaisons douces (cycles et piétons).**

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

**EAU** : territoire traversé par le Ru de Cramart et le Ruisseau du Mauvais Temps.

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

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

**BRUIT** : hormis les nuisances sonores liées aux voies ferrées, ces dernières sont limitées sur le territoire communale.

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

**RISQUES TECHNOLOGIQUES** : pas de risques technologiques sur le territoire.

**GESTION DES DECHETS** : compétence communautaire.

**POTENTIELS EN ENERGIE** : Solaire et éventuellement géothermie sont les plus favorables dans le secteur.

- Pérenniser et entretenir le fonctionnement des dispositifs de traitement des eaux usées ou pluviales.

- Renforcer les dispositifs pour l'alimentation en eau potable.

- Informer sur les risques divers existants sur la commune.

- Privilégier l'usage d'énergies renouvelables et les solutions limitant les consommations et rejets dans l'atmosphère.

**Prévenir et gérer les risques urbains et naturels. Une attention particulière sera apportée à la prise en compte de ces risques notamment en termes d'information à destination du public.**

**Informé sur l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires.**

**Limité les conséquences des risques liés aux inondations.**

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

**Contribuer à la maîtrise des pollutions de l'air par l'accès et le développement des transports en commun et par la valorisation et le renforcement du réseau de liaisons douces.**

### 3.1.2. Les choix effectués pour établir le P.A.D.D.

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

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

Sa formalisation s'appuie :

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

#### ■ L'intégration des évolutions du contexte juridique et législatif

Le PLU ne répond plus aux normes juridiques actuelles. Malgré des évolutions via des procédures, il n'est plus en mesure d'évoluer de manière satisfaisante compte tenu des possibilités procédurales ouvertes par le Code de l'Urbanisme.

Le document d'urbanisme doit par ailleurs intégrer et se mettre en conformité ou compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux, schémas, plans et programmes détaillés dans le présent rapport.

**Le document d'urbanisme doit être révisé pour intégrer les dispositions supra-communales : SDRIF, SRCE, SDAGE, etc..**

La révision du PLU permet notamment d'opérer une véritable reformulation des objectifs et des règles de construction en adéquation avec les nouvelles dispositions juridiques et lois applicables aujourd'hui, à l'instar de la loi Engagement pour le Logement, les lois Engagement National pour l'Environnement (ou lois Grenelle 1 et 2), et la loi ALUR, etc.

**Les nouvelles réglementations en terme de PLU appuient une dimension environnementale renforcée dans les PLU. Ainsi, un chapitre du PADD est consacré à la prise en compte de la gestion environnementale du territoire et la valorisation du cadre de vie des habitants à travers :**

- la prise en compte des risques et nuisances et la limitation de leurs atteintes aux populations,
- la maîtrise des rejets et pollutions diverses (eau, air, sols, gaz à effet de serre, etc.),
- les actions face aux enjeux climatiques,
- les objectifs de préservation des milieux naturels et de la biodiversité et la modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Aujourd'hui, à la date du présent PLU, la commune n'est pas soumise aux obligations de réalisation de logements locatifs sociaux conformément à la loi SRU renforcée par la loi DUFLOT, en raison de sa strate démographique actuelle.

#### ■ Les enjeux généraux liés au territoire de Cheptainville

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

- Un objectif de croissance démographique de l'ordre de 1,7% /an.
- Une diversification résidentielle vers un panel des logements plus élargi, offrant des typologies, tailles et statut d'occupation plus variés.
- Un renforcement des possibilités de parcours résidentiel sur la commune.
- Des formes urbaines et typologies d'habitat plus diversifiées et plus économes d'espaces.

**Un objectif de production de l'ordre d'une quinzaine de logements /an pour répondre aux objectifs de développement communaux.**

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

**Un rééquilibrage de la production de logements via des petites opérations intégrées au tissu urbain ou en continuité de celui-ci.**

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

- Préserver les espaces naturels identifiés au SDRIF, par ailleurs protégés à plusieurs titres (ENS, ZNIEFF, EBC...).
- Pérenniser et maintenir l'activité agricole
- Valorisation de la trame verte et bleue présente sur le territoire
- Faire connaître le patrimoine local et préserver l'identité de village

**Préservation et protection dans le PLU des zones naturelles identifiées.**

**Reconduction des EBC** afin de favoriser leur entretien et leur gestion et la limitation des enrichissements préjudiciables à la sauvegarde des paysages ou cônes de vue intéressants.

**Préservation des espaces agricoles dans le PLU.**

**Les continuités identifiées par le SRCE :**

*Il s'agit de s'appuyer sur les trames naturelles identifiées par le SRCE et de mettre en place les outils pour préserver, valoriser ou restaurer les continuités écologiques ou trames de boisements, le fond de vallée...*

**Les caractéristiques de Cheptainville** et l'identité de « ville à la campagne » chère aux habitants.

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

Renforcer le taux d'emploi de la commune.

**Pérenniser le fonctionnement de l'actuelle ZAE du Charbonneau**

**Faciliter l'implantation d'activités économiques, en dehors du périmètre de la Z.A.E.**

**Faciliter le développement du commerce de proximité**

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

## 4. Réduire la consommation énergétique du territoire

Réduire les émissions de GES en agissant sur :

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

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

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

## 5. Prendre en compte les risques

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

- **En limitant les débits de fuite dans les réseaux publics et en généralisant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols y sont favorables (fragilité ou sensibilité des sols et sous-sols à prendre en compte : présence d'argiles).**

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

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

**Maîtriser les volumes et organiser la gestion des déchets**

- **En incitant au développement de systèmes d'apports volontaires et à l'enfouissement des conteneurs ou bennes.**

**Limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports avec notamment :**

**Informez sur les risques de mouvements de terrains ou sensibilités diverses**

- *En prévoyant les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.*
- *En réalisant des aménagements spécifiques concernant le bruit le long des infrastructures bruyantes.*
- *En prenant en compte les phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement de nouvelles constructions.*
- *A travers une politique de prévention, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques ou pédologiques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations) en fonction des risques et contraintes liées aux sols et sous-sols.*

## ■ Synthèse et grandes orientations définies dans le PADD

### Objectif 1 : Développer en préservant les grands équilibres

#### Objectif 1.1. Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village

##### 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.
- **cadrer, 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 2 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.

## **Objectif 1.2. Garantir des formes urbaines adaptées à Cheptainville**

### 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**.

## **Objectif 1.3. Favoriser les activités et les services de proximité**

### 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.

## **Objectif 1.4. Renforcer la diversité et les échanges**

### 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.

## JUSTIFICATION DES CHOIX

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

*Seuls trois hectares environ sont envisagés en extension urbaine.*

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

*Cela suppose la réalisation de l'ordre de 180 logements pour répondre aux besoins endogènes et exogènes.*

*Le potentiel dans le tissu urbain a été évalué à environ 80 à 85 unités/logements sur des sites et terrains clairement identifiés comme mutables.*

*Parallèlement, la municipalité souhaite favoriser les conditions d'un développement économique et créateur d'emplois sur Cheptainville, en préservant les activités liées à la filière agricole et para-agricole, en pérennisant la zone d'activités économiques situé au nord du territoire communal, en facilitant l'activité commerciale dans le centre ville, en accueillant de nouveaux commerces aux abords de la RD449...*

## Objectif 2 : Préserver les atouts naturels de la commune

### Objectif 2.1. Se mobiliser pour des modes de transport de proximité

#### 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.

### Objectif 2.2. Favoriser une consommation énergétique durable

#### 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.

## **Objectif 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.).

## **Objectif 2.4. Assurer la pérennité de 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 préserver 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**.

## **Objectif 2.5. Privilégier une approche valorisant notre patrimoine, notre environnement, nos paysages**

### 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 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.

## **Objectif 2.6. Tirer parti de la présence de l'eau**

### 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.**

## **JUSTIFICATION DES CHOIX**

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

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

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

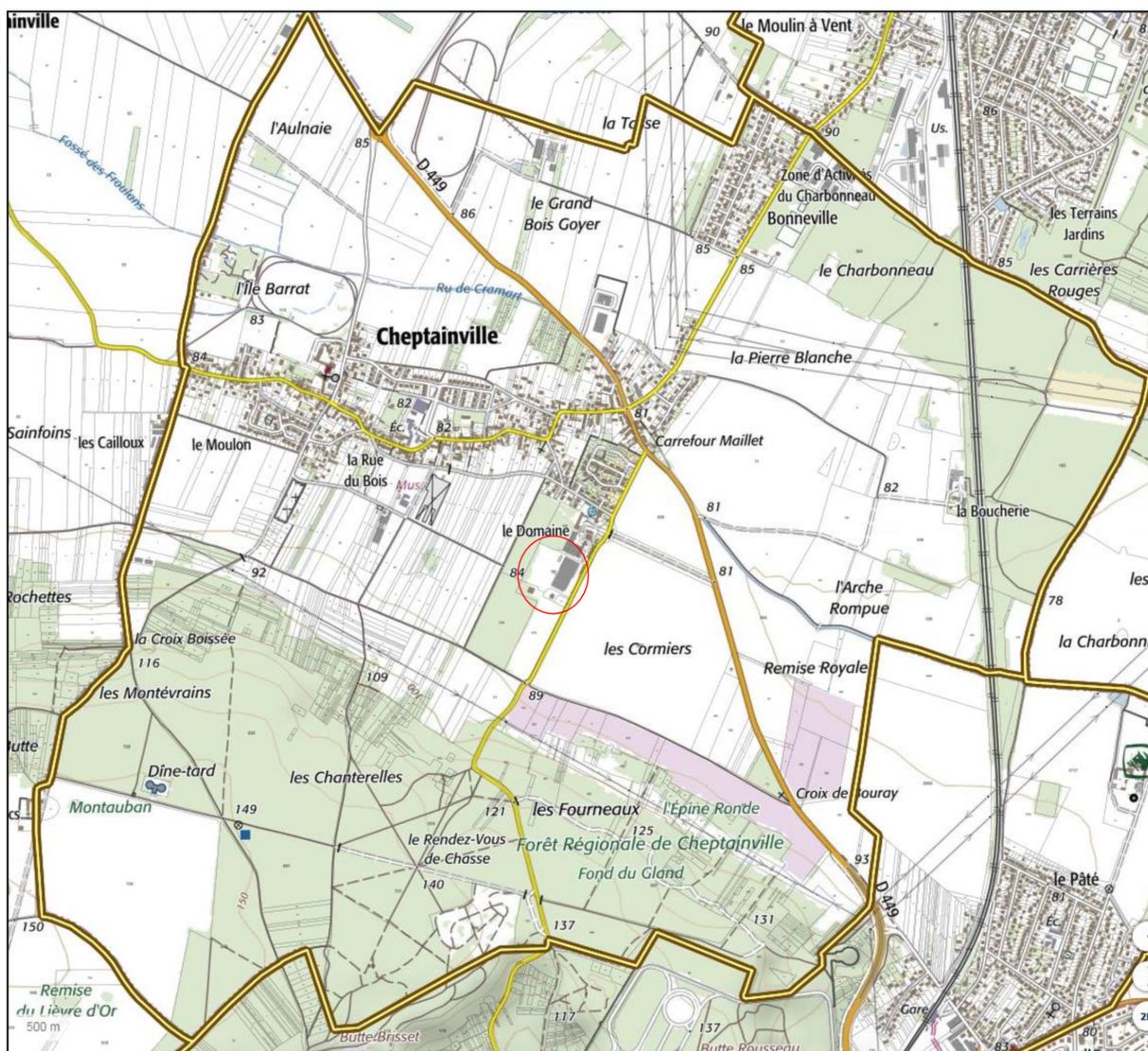
## 3.2. – Cohérence des O.A.P. avec les orientations du P.A.D.D.

### 3.2.1. Rappel du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour maîtriser le devenir d'un site, la Commune à travers son Plan Local d'Urbanisme a souhaité définir deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sur ce dernier.

#### SECTEUR « Route de Lardy »

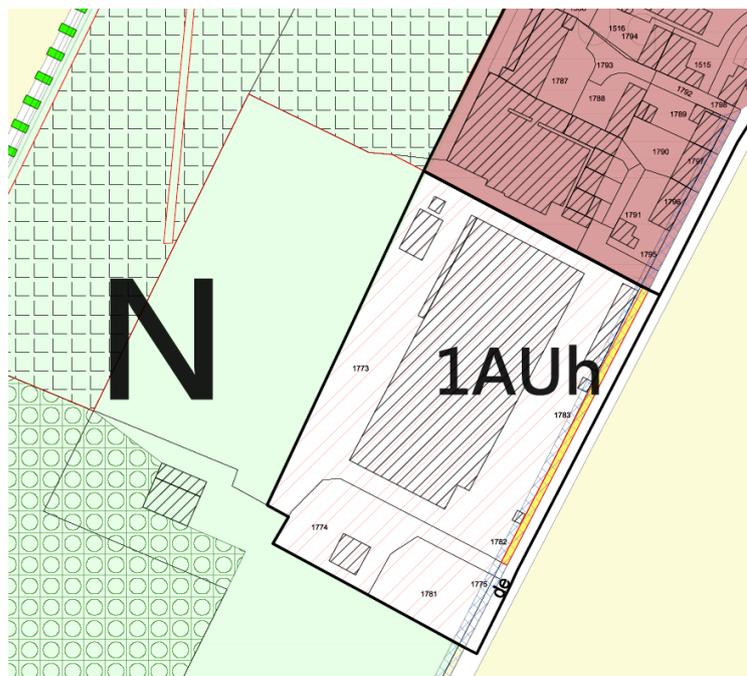
Un secteur à projet, concerné par une O.A.P., se situe à l'extrémité Sud-Est de la zone agglomérée de Cheptainville.



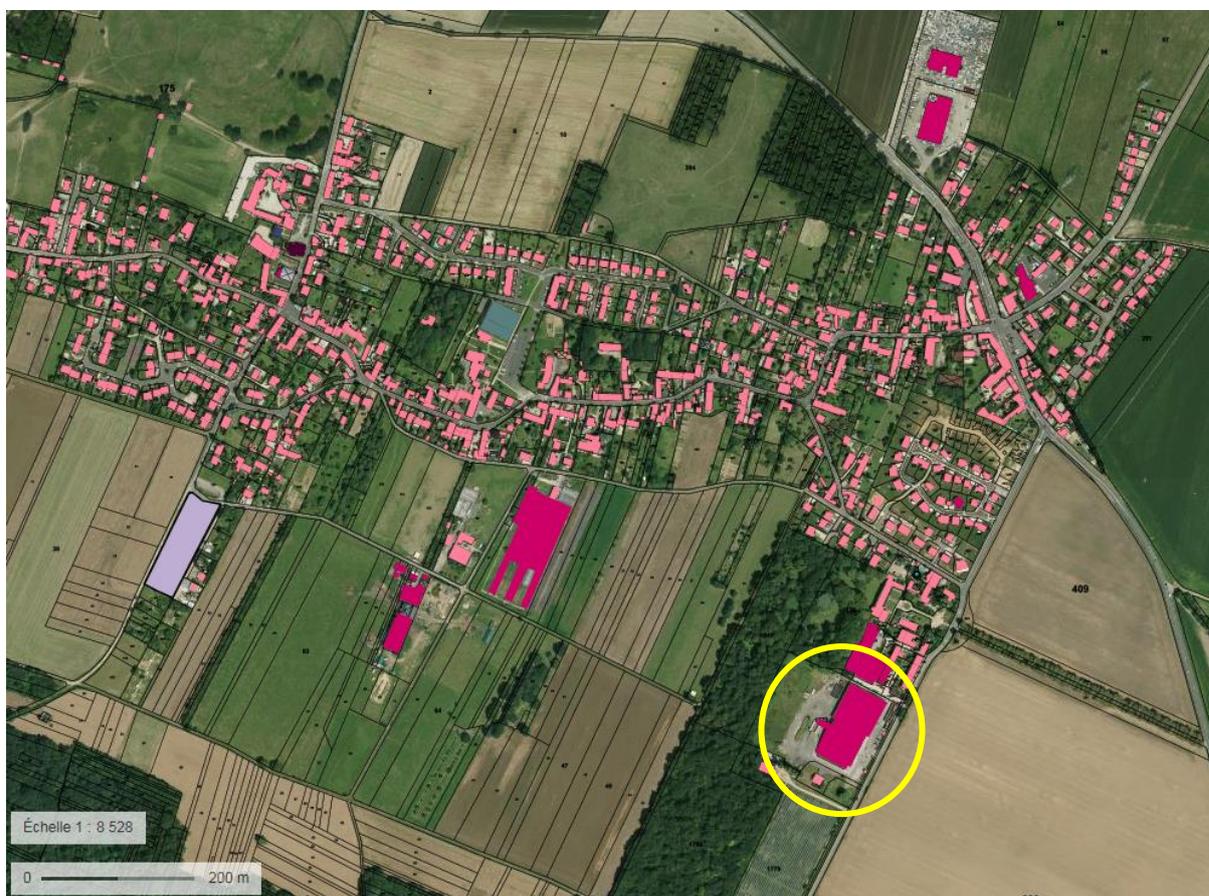
Le site couvre une superficie de **23 120m<sup>2</sup>**, répartis sur 6 parcelles appartenant à **un seul et même propriétaire**.

Au Plan Local d'Urbanisme, le site est classé partiellement en **zone à urbaniser 1AUh** (14.720 m<sup>2</sup>) et en **zone naturelle non constructible N** (8 400 m<sup>2</sup>).

Un emplacement réservé n°4 au PLU (parcelles concernées : A 1773 – A 1776 - A 1782 – A 1783) doit permettre, à terme, la création d'une liaison douce devant le mur repéré.



**Le site est bâti**, avec la présence d'un bâtiment de locaux professionnels et stationnements intérieurs soumis à des baux (précaires) de location. Ce bâtiment contient de l'amiante et est situé à proximité d'une zone urbaine, dont le Château de Cheptainville transformé en logements. Il est également situé à proximité de l'allée des Marronniers repérée au titre de la loi Paysage. On note également la présence d'un bassin de récupération des huiles sur la zone N et d'un stockage de bouteilles de gaz (bail de location avec la Société Butagaz).



Le site est desservi par la route de Lardy, qui le longe.



Par ailleurs, il est observé une certaine circulation ainsi que le stationnement de poids lourds pour des livraisons avec pour conséquence des nuisances environnementales et une insécurité routière.

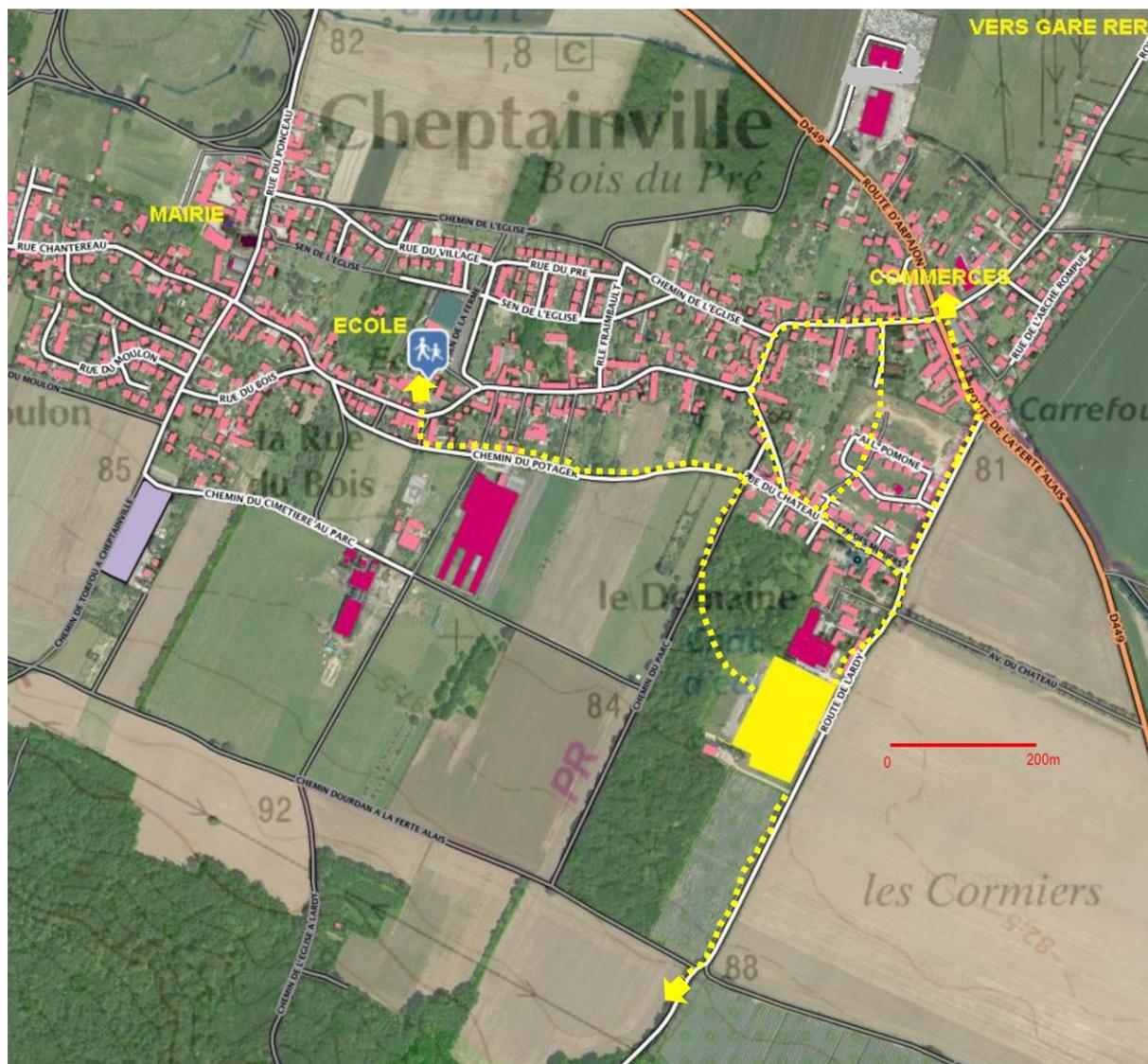
Le mur empierré longeant la route de Lardy est repéré au titre de la loi Paysage avec 2 ouvertures existantes sur la parcelle A 1783. Hauteur du mur de 2m environ.

L'aménagement de ce site s'inscrit dans le cadre d'un véritable projet de « renouvellement urbain » et de densification. Le souhait de la Commune est avant tout de voir disparaître le hangar et le stockage de gaz, sources de pollution réelle (bâtiment amianté) et visuelle.

Le futur projet doit respecter les principes suivants :

- **Production de 45 logements maximum**, dont 20 logements aidés afin de favoriser la mixité sociale.
- Projet d'aménagement basé sur la **diversité des typologies de logements** : petit collectif (R+1+C) ou logements intermédiaires (pour jeunes ménages et pour seniors), habitat groupé (pour les primo-accédants notamment) et logements individuels.
- La conception du futur projet doit intégrer les notions de **Développement Durable** : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables...
- Des études de sols sont **un préalable** à tout projet.
- Volonté d'une mixité visuelle entre la partie boisée (parc du Château) et architecture en bardage bois (ou aspect bois) en fond de parcelle. Privilégier les façades en ton pierre sur la route de Lardy.
- Mise en place de **plusieurs points de collecte d'ordures ménagères** à l'intérieur de la future opération (nombre et endroits à déterminer).
- **Préservation et valorisation d'une zone Nj**, dans le but :
  - D'autoriser des **fonds de parcelles privatives**, avec une profondeur maximale (par rapport à la limite de la zone 1AUh) de 15 mètres ;
  - De mettre en place, par ailleurs, des **jardins dits « partagés »**, voire des aires de jeux, pour en faire à terme **un véritable lieu de vie et d'échanges**.
- **Aménagement d'une « Coulée Verte »** au sein de la zone constructible permettant notamment de recueillir les eaux de pluies dans un système de noues.
- **Gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement** sur la zone Nj (en collaboration avec CDEA).

- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le pré-verdissement des franges de l'opération.
- **Création et sécurisation de deux accès, maximum, au site** (visibilité, sécurité) depuis la route de Lardy.
- **Programmation d'espaces de stationnement suffisants** prenant en considération les besoins nécessaires aux résidents mais également aux visiteurs, afin d'éviter, pour des raisons sécuritaires et esthétiques, le stationnement sur la route de Lardy.
- Volonté de **créer un cheminement piéton sur la zone Nj** qui relirait le chemin du Potager, par le Parc du Château (propriété communale), afin de permettre aux familles ayant des enfants de les accompagner aux écoles maternelle et élémentaire, de rejoindre les lignes de bus ainsi que les commerces via le lotissement du « Verger du Château » par la nouvelle sente créée (secteur route de Lardy / rue du Château).

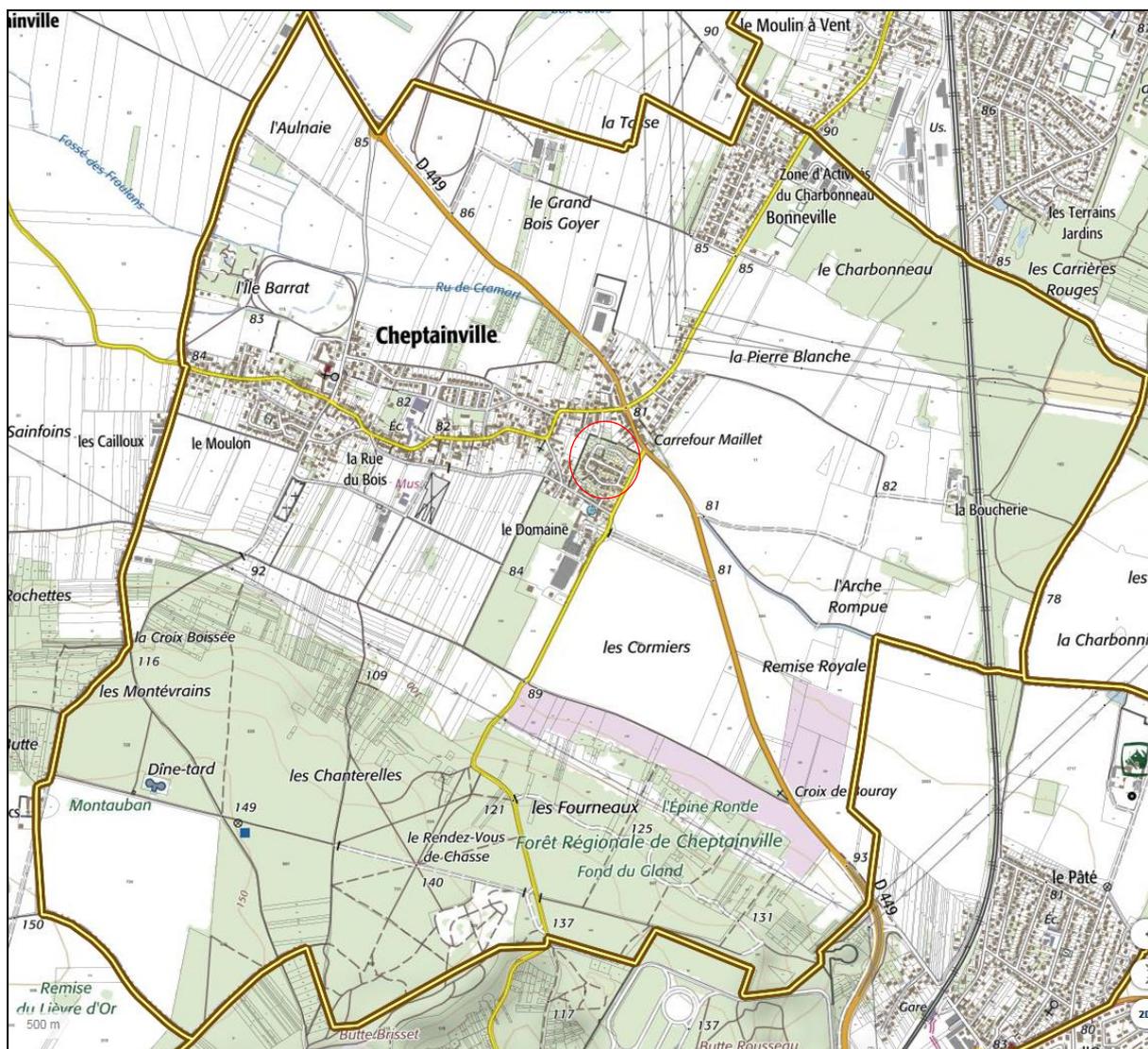


- **Création de petites sentes à l'intérieur** de l'opération, qui rejoindraient ce cheminement piéton vers les écoles.
- **Réaménagement de la sente « circulation douce »** (en emplacement réservé) le long de la voie (route de Lardy) afin de rejoindre les autres chemins à proximité, de relier la route de Lardy au Centre Bourg et commerces et préserver l'accès aux lignes de transports en bus pour rejoindre le pôle gare de Marolles ou vers Arpajon.
- **Préservation et consolidation du mur existant** le long de la route de Lardy.  
Les deux ouvertures autorisées dans le mur existant, pour permettre l'aménagement d'accès nécessaires à la desserte du projet d'aménagement, seront placées en fonction des voiries projetées.

## SECTEUR « Verger du Château – 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> tranches »

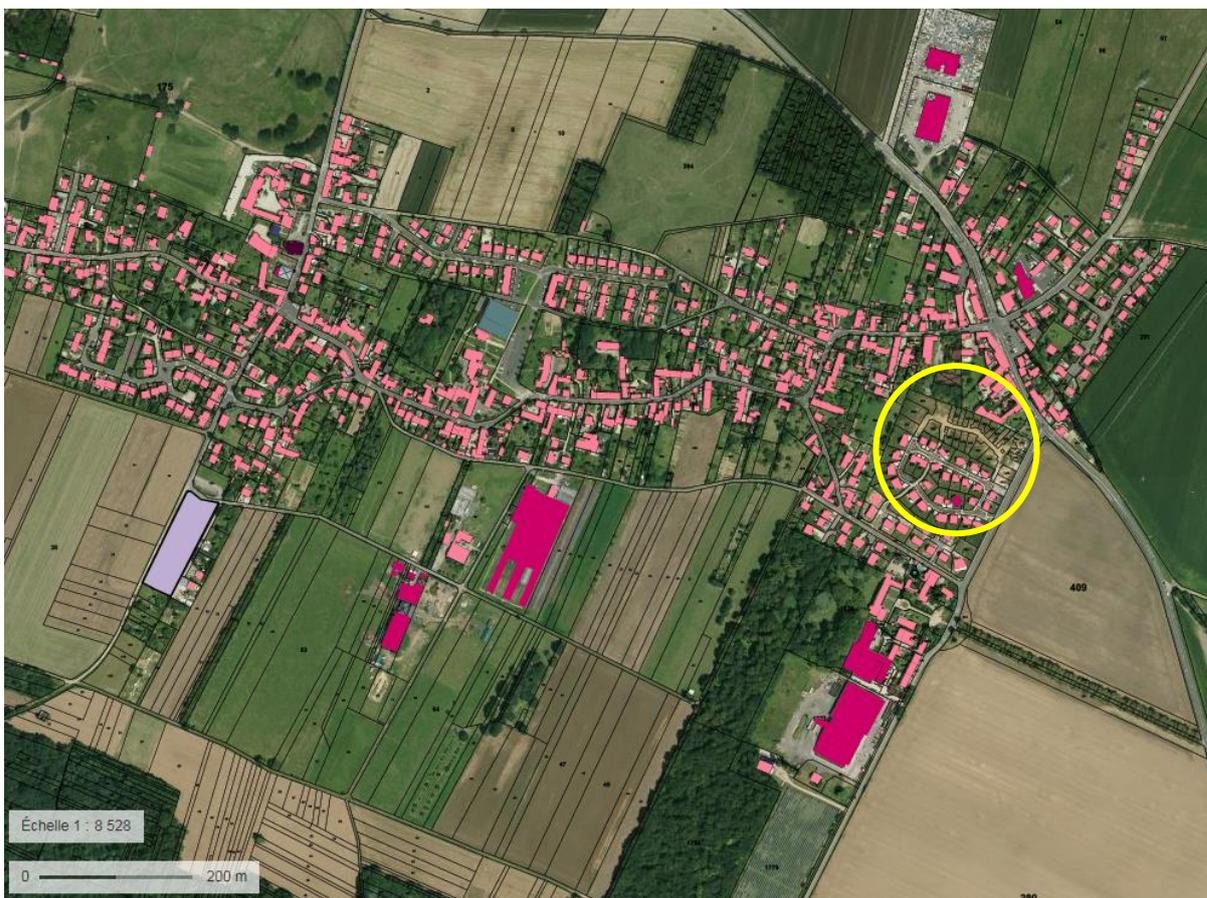
### ETAT DES LIEUX :

Le secteur à projet, concerné par l'O.A.P., se situe à l'extrémité Sud-Est de la zone agglomérée de Cheptainville.



Le site couvre une superficie d'un hectare environ. Il s'agit de la fin de l'opération d'aménagement dite du « Verger du Château ».

Le permis d'aménager a été déposé et accepté par la Mairie.



Le site est desservi par la route de Lardy, qui le longe.





Le futur projet doit respecter les principes suivants :

- **Production de 30 logements, dont 14 logements aidés**, afin de favoriser la mixité sociale.
- La conception du futur projet doit intégrer les notions de **Développement Durable** : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables...
- **Qualité paysagère**, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le pré-verdissement des franges de l'opération.
- **Création et sécurisation d'un accès au site** (visibilité, sécurité) depuis la route de Lardy.
- **Programmation d'espaces de stationnement suffisants** prenant en considération les besoins nécessaires aux résidents mais également aux visiteurs, afin d'éviter, pour des raisons sécuritaires et esthétiques, le stationnement sur la route de Lardy.
- **Création de petites sentes à l'intérieur** de l'opération, qui rejoindraient ce cheminement piéton vers les écoles.

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

Rappel des objectifs du P.A.D.D.	Contenu des O.A.P.
<p><b>Objectif 1.1. Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village</b></p>	
<p>« → <b>Contenir l'étalement urbain</b></p> <p>Il s'agit de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>autoriser une densification au sein des zones urbanisées</b>, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers.</li> <li>- <b>cadrer, par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les évolutions et projets de constructions sur certains ensembles de taille significative</b> et de situations intéressantes pour une densification/valorisation bien organisée et mixte. »</li> </ul>	<p>SECTEUR « Route de Lardy »</p> <p>L'aménagement du site, via une O.A.P., s'inscrit dans le cadre d'un véritable projet de « renouvellement urbain » et de densification. Le souhait de la Commune est avant tout de voir disparaître le hangar et le stockage de gaz, sources de pollution réelle (bâtiment amianté) et visuelle.</p> <p><b>SECTEUR « Verger du Château – 2ème et 3ème tranches »</b></p> <p><b>Il s'agit des 2ème et 3ème tranches opérationnels d'un projet engagé depuis plusieurs années. Ce projet se trouve au cœur de l'enveloppe urbaine.</b></p>
<p>« → <b>Permettre un développement urbain modéré</b></p> <p>A l'horizon 2030, estimation des besoins en nouveaux logements : nécessité de réaliser <b>environ 180 unités / logements</b> pour répondre aux besoins endogènes et exogènes de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En permettant la production de l'ordre d'<b>une douzaine de logements / an en moyenne</b>, pour répondre aux besoins locaux ;</li> <li>- En permettant la réalisation d'<b>au moins 80 logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine</b> (pour être compatible avec le SDRIF). »</li> </ul>	<p>SECTEUR « Route de Lardy »</p> <p>Le futur projet respecte le principe de « développement urbain modéré » (production de 45 logements <u>maximum</u>) et contribue aux objectifs de densification affichés par la commune (« au moins 80 logements en densification au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030 »).</p> <p><b>SECTEUR « Verger du Château – 2ème et 3ème tranches »</b></p> <p><b>Les dernières tranches du projet contribuent à répondre aux besoins en logements à l'horizon 2030 grâce à la production de 30 logements.</b></p>
<p>« → <b>Diversifier le parc de logements pour élargir les possibilités de parcours résidentiel et pour respecter la mixité sociale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des logements aidés ou locatifs sociaux pour des ménages plus modestes ou des petits ménages et personnes âgées ;</li> <li>- Des logements en primo-accession pour jeunes familles ou jeunes actifs ;</li> <li>- Des logements au prix du « marché » (accession ou location, individuel ou collectif) ;</li> <li>- Des logements pour personnes âgées ou intergénérationnels. »</li> </ul>	<p>SECTEUR « Route de Lardy »</p> <p>Le futur projet doit respecter les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Production de 45 logements maximum</b>, dont 20 logements aidés afin de favoriser la mixité sociale.</li> <li>• Projet d'aménagement basé sur la <b>diversité des typologies de logements</b> : petit collectif (R+1+C) ou logements intermédiaires (pour jeunes ménages et pour séniors), habitat groupé (pour les primo-accédants notamment) et logements individuels.</li> </ul> <p><b>SECTEUR « Verger du Château – 2ème et 3ème tranches »</b></p> <p><b>Le projet doit respecter les principes suivants, à savoir la production de 30 logements, dont 14 logements aidés afin de favoriser la mixité sociale.</b></p>

<p><b>Objectif 2.1. Se mobiliser pour des modes de transport de proximité</b></p> <p><u>« OBJECTIFS</u></p> <p>- En développant la <b>trame de liaisons douces</b>, 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.</p> <p>- Le PLU prend en compte le plan local de déplacements ou PLD.»</p>	<p>SECTEUR « Route de Lardy »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volonté de <b>créer un cheminement piéton sur la zone Nj</b> qui relirait le chemin du Potager, par le Parc du Château (propriété communale), afin de permettre aux familles ayant des enfants de les accompagner aux écoles maternelle et élémentaire, de rejoindre les lignes de bus ainsi que les commerces via le lotissement du « Verger du Château » par la nouvelle sente créée (secteur route de Lardy / rue du Château).</li> <li>• <b>Création de petites sentes à l'intérieur</b> de l'opération, qui rejoindraient ce cheminement piéton vers les écoles.</li> <li>• <b>Réaménagement de la sente « circulation douce »</b> (en emplacement réservé) le long de la voie (route de Lardy) afin de rejoindre les autres chemins à proximité, de relier la route de Lardy au Centre Bourg et commerces et préserver l'accès aux lignes de transports en bus pour rejoindre le pôle gare de Marolles ou vers Arpajon.</li> </ul> <p>SECTEUR « Verger du Château – 2ème et 3ème tranches »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Création et sécurisation d'un accès au site (visibilité, sécurité) depuis la route de Lardy.</b></li> <li>• <b>Programmation d'espaces de stationnement suffisants prenant en considération les besoins nécessaires aux résidents mais également aux visiteurs, afin d'éviter, pour des raisons sécuritaires et esthétiques, le stationnement sur la route de Lardy.</b></li> <li>• <b>Création de petites sentes à l'intérieur de l'opération, qui rejoindraient ce cheminement piéton vers les écoles.</b></li> </ul>
<p><b>Objectif 2.2. Favoriser une consommation énergétique durable</b></p> <p><u>« OBJECTIFS</u></p> <p>En luttant contre l'étalement urbain, les élus veulent inciter à une <b>consommation énergétique réduite</b>. 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.»</p>	<p>La conception des futurs projets doit intégrer les notions de <b>Développement Durable</b> : adaptation au terrain naturel, bio-climatisme, utilisation des énergies renouvelables...</p>
<p><b>Objectif 2.3. Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques</b></p> <p><u>« OBJECTIFS</u></p> <p>➔ <b>Valoriser et régénérer la biodiversité « ordinaire »</b>, ...au sein des ensembles urbanisés avec la présence de</p>	<p>SECTEUR « Route de Lardy »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Préservation et valorisation d'une zone Nj</b>, dans le but :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'autoriser des <b>fonds de parcelles privatives</b>, avec une profondeur maximale (par rapport à la limite de la zone 1AUh) de 15 mètres ;</li> </ul> </li> </ul>

<p><i>jardins, de parcs, etc.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><b>→ Valoriser les liens entre ces espaces et affirmer les corridors écologiques</b></p> <p><i>...identifiés par déclinaison locale du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).</i></p> <p><i>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). »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De mettre en place, par ailleurs, des <b>jardins dits « partagés »</b>, voire des aires de jeux, pour en faire à terme <b>un véritable lieu de vie et d'échanges</b>.</li> <li>• <b>Aménagement d'une « Coulée Verte »</b> au sein de la zone constructible permettant notamment de recueillir les eaux de pluies dans un système de noues.</li> <li>• <b>Gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement</b> sur la zone Nj (en collaboration avec CDEA).</li> <li>• <b>Qualité paysagère</b>, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le pré-verdissement des franges de l'opération.</li> </ul> <p><b>SECTEUR « Verger du Château – 2ème et 3ème tranches »</b></p> <p><b>Qualité paysagère, par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le pré-verdissement des franges de l'opération.</b></p>
<p><b>Objectif 2.5. Privilégier une approche valorisant notre patrimoine, notre environnement, nos paysages</b></p> <p><b>« OBJECTIFS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU <b>identifie le petit patrimoine</b> comme le bâti inscrit au patrimoine départemental : <i>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...</i></li> <li>- Le PLU permet de donner <b>une homogénéité aux clôtures côté rue</b>, d'abord en préservant les murs de clôture existants ensuite en incitant à la création de murs de qualité,</li> <li>- Le PLU <b>préserve le patrimoine végétal le plus intéressant</b> : <i>les boisements en coteau, les arbres remarquables, les alignements. »</i></li> </ul>	<p>SECTEUR « Route de Lardy »</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volonté d'une mixité visuelle entre la partie boisée (parc du Château) et architecture en bardage bois (ou aspect bois) en fond de parcelle. Privilégier les façades en ton pierre sur la route de Lardy.</li> <li>• <b>Préservation et consolidation du mur existant</b> le long de la route de Lardy.</li> <li>• <b>Création et sécurisation de deux accès, maximum, au site</b> (visibilité, sécurité) depuis la route de Lardy.</li> </ul> <p>Les deux ouvertures autorisées dans le mur existant, pour permettre l'aménagement d'accès nécessaires à la desserte du projet d'aménagement, seront placées en fonction des voiries projetées.</p>

## 3.3 – Choix retenus pour établir la délimitation des zones

### 3.3.1. Généralités

La délimitation des zonages se compose de zones organisées de la manière suivante :

#### ZONES URBANISEES

**Zone UG** : La zone UG couvre les secteurs dans lesquels se trouve l'habitat traditionnel et ancien de Cheptainville.

En UGf, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (L151-41 (5ème alinéa) du Code de l'Urbanisme) a été institué.

**Zone UH** : Cette zone se caractérise par des constructions d'habitations basses, implantées isolément, jumelées ou en bande de faible densité.

Un sous-secteur UH\* autorise les caravanes ou résidences démontables constituant un habitat permanent, conformément à l'article L 101-2 du CU, complété par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 ainsi que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

**Zone UI** : Ce secteur correspond aux zones à vocation économique.

#### ZONES A URBANISER

**Zone 1AUh** : Zone d'urbanisation future à vocation habitat, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

**Zone 2AU** : Zone d'urbanisation future, nécessitant une modification du PLU pour être constructible.

#### ZONES NATURELLES

**Zone N** : Elles sont constituées par des espaces naturels et boisés, à vocation paysagère, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

**Zone Nh** : Secteur de reconnaissance de l'habitat existant.

**Zone Nj** : Secteur voué aux espaces de jardins ouvriers.

**Zone Ni** : Secteur voué aux activités de loisirs.

#### ZONES AGRICOLES

**Zone A** : Elles englobent les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.

Quelques constructions existent au sein de ces zones naturelles : leur existence de longue date est reconnue. Elles pourront être aménagées et pourront évoluer très légèrement (extension très limitée) à condition de ne pas compromettre la préservation et la valorisation de leur environnement naturel.

**Zone A\*** : Secteurs agricoles non constructibles.

### 3.3.2. Evolutions générales des zones

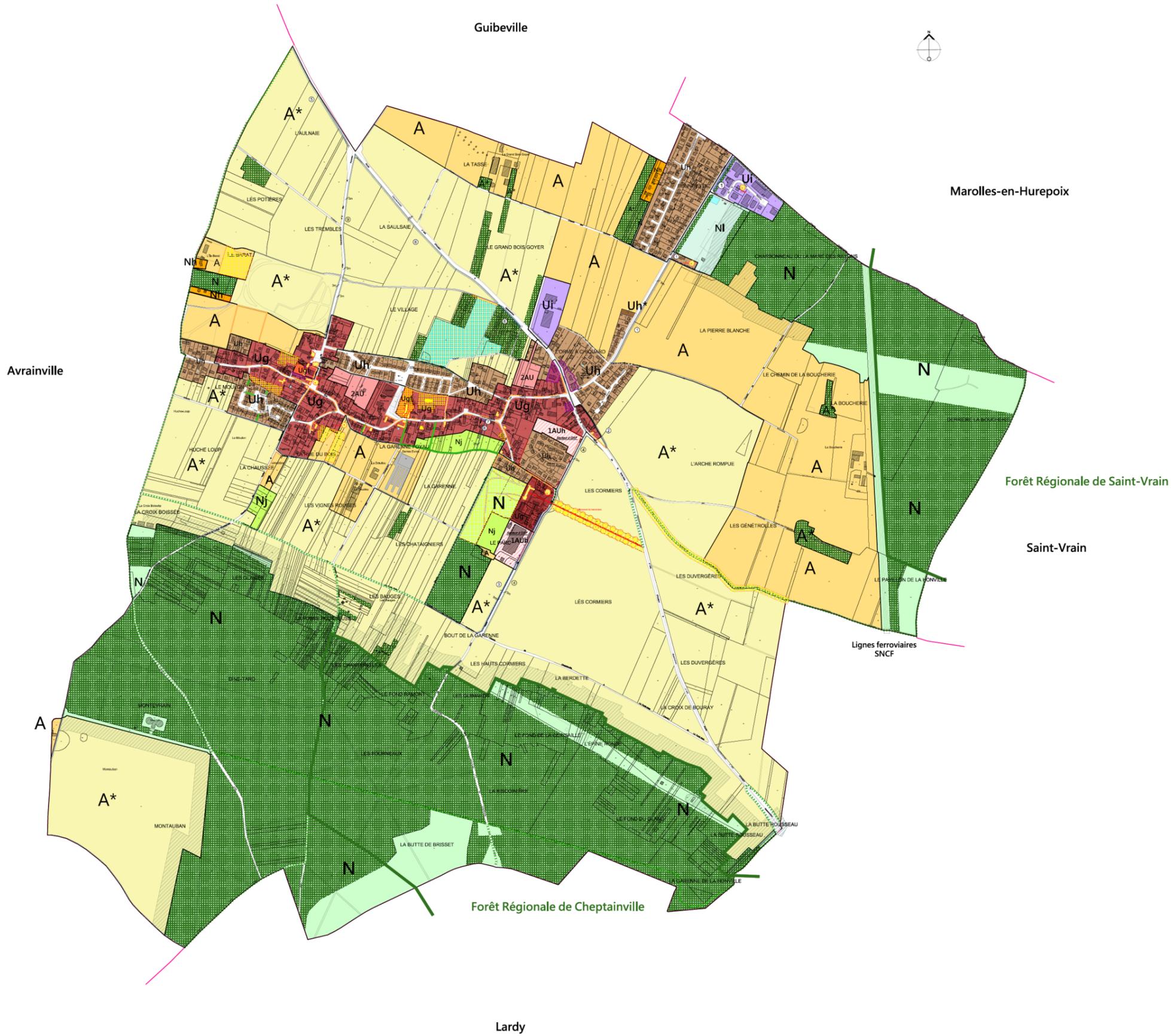
S'inspirant du zonage du PLU en vigueur, le PLU introduit les dispositions liées au contexte territorial, à l'intégration des projets et réflexions sur le territoire et les évolutions liées au contexte juridique (Loi SRU, Loi engagement national pour le logement et Lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT, loi ALUR).

Les évolutions proposées ne bouleversent pas le PLU de 2012. Il s'agit essentiellement d'ajustements pour permettre **une meilleure maîtrise du développement du territoire communal**, notamment :

- **Création de zones agricoles non constructibles ;**
- **Création d'un périmètre d'attente (L151-41 (5<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme) dans le cœur du village ;**
- **Suppression de la zone d'extension de la ZAE du Charbonneau.**

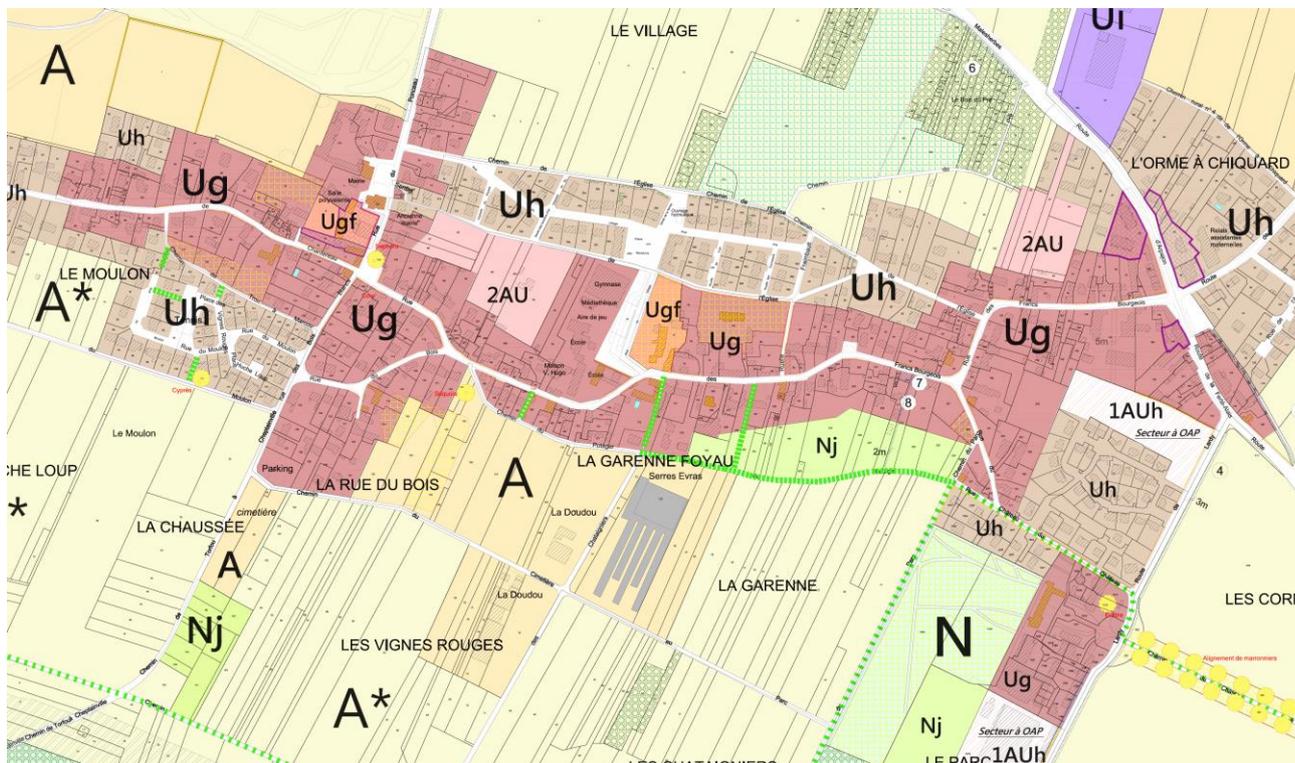
PLU opposable	Projet de PLU
UG : Centre ancien	UG : Centre ancien
UGf : Corps de ferme au cœur du village	<b>UGf : Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (L 151-41 (5<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme)</b>
UH : Zones pavillonnaires	UH : Zones pavillonnaires
	UH* : Zone pavillonnaire où les caravanes ou résidences démontables constituant un habitat permanent sont autorisées
UI : Zone d'activités économiques	UI : Zone d'activités économiques
1AUH : Zone d'urbanisation future habitat (court terme)	1AUH : Zone d'urbanisation future habitat (court terme)
1AUI : Zone d'urbanisation future activités (court terme)	
2AU : Zone d'urbanisation future (long terme)	2AU : Zone d'urbanisation future (long terme)
A : Zone agricole	A : Zone agricole
	A* : Zone agricole non constructible
N : Zone naturelle et paysagère	N : Zone naturelle et paysagère
Nj : Jardins potagers	Nj : Jardins potagers
NI : Activités de loisirs	NI : Activités de loisirs
Nla : zone de loisirs et agriculture	Nh : Reconnaissance de l'habitat existant

# Zonage du PLU proposé



### 3.3.3. Description détaillée par zone

## Zones UG



### ■ Composition générale et vocation

La zone UG couvre les secteurs dans lesquels se trouvent le bâti ancien de la commune.

Cette zone se caractérise par un parcellaire serré et aux contours irréguliers, supportant des constructions implantées, le plus souvent en continuité et à l'alignement des voies.

#### Secteur Ugf

Conformément à l'article L 151-41 (5ème alinéa) du Code de l'Urbanisme, dans les zones Ugf, deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global sont instaurés.

Ces servitudes interdisent, pour une durée de cinq ans entre la date d'approbation du PLU et la levée des servitudes, les constructions ou installations nouvelles. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (avec un maximum de 20m<sup>2</sup>).

La levée anticipée des servitudes pourra intervenir avant la fin de la période des 5 ans, à partir du moment où la commune approuve un projet d'aménagement global concernant les sites visés par l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions envisagées devront être nécessaires :

- à la mise en valeur du patrimoine collectif (activités pédagogiques, muséales, socio-culturelles...);
- ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;

### ■ Principales caractéristiques

Cette zone est destinée à accueillir les fonctions traditionnelles des centres urbains à savoir : habitat, commerces, services, équipements.

La réglementation favorise des formes urbaines relativement compactes avec des implantations à l'alignement et en limites séparatives.

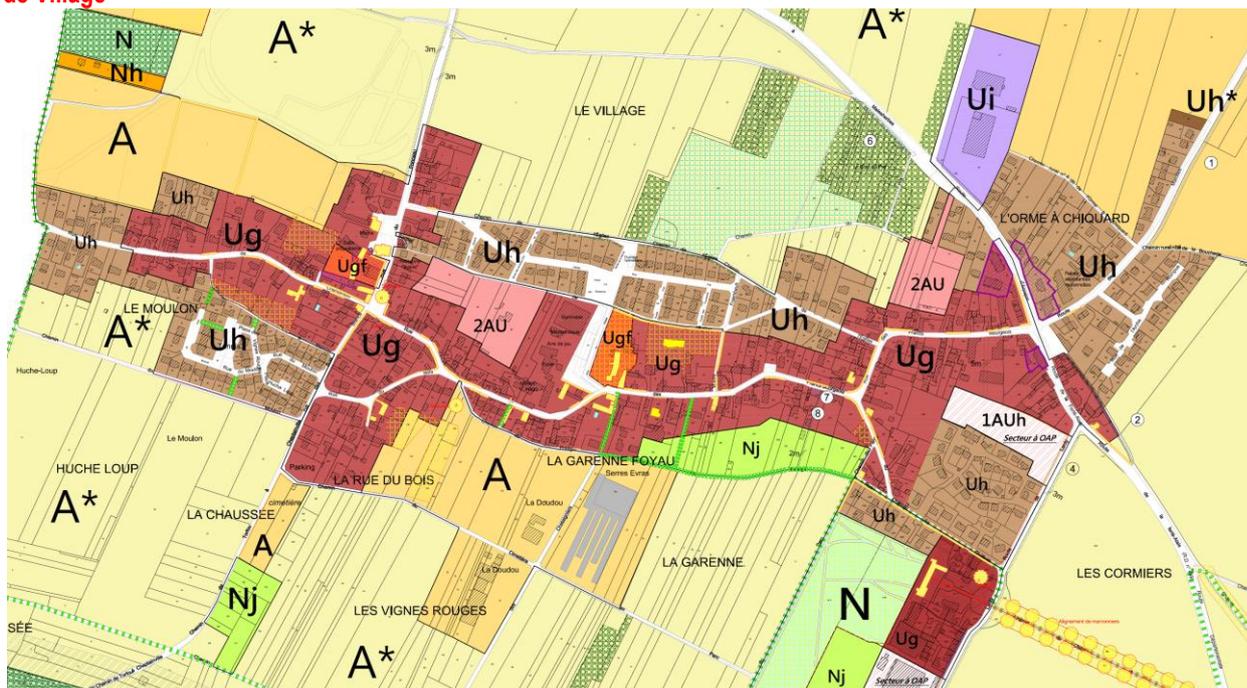
Les gabarits des constructions sont conformes à l'existant à la morphologie du tissu ancien : hauteurs de R+1+C, emprises au sol relativement importantes (60%).

Enfin, la réalisation des constructions ou leur aménagement privilégie des formes et aspects plutôt traditionnels : toits à pente privilégiés, matériaux anciens, clôtures en pierres et grille, etc. pour respecter les ordonnancements et les morphologies bâties de tissus anciens.

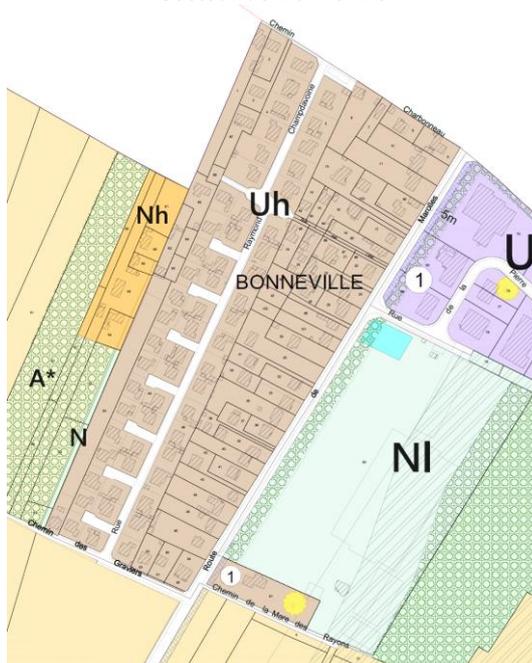
## EXTENSIONS RESIDENTIELLES

### Zones UH

#### Cœur de Village



#### Secteur de Bonneville



**■ Composition générale et vocation :**

Ces zones correspondent aux quartiers pavillonnaires, situés en extension des zones de bâti ancien. Ces zones résidentielles correspondent aux tissus urbains très homogènes en termes de formes urbaines car constituées dans le cadre de lotissements, de permis groupés ou d'opérations d'ensemble.

Un sous-secteur UH\* autorise les caravanes ou résidences démontables constituant un habitat permanent, conformément à l'article L 101-2 du CU, complété par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 ainsi que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

**■ Principales caractéristiques**

Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat, et quelques petites activités artisanales ou diverses ou des équipements intégrés dans les quartiers et constituant le complément souhaitable d'une mixité urbaine à dominante résidentielle.

Ces ensembles urbains sont largement constitués et relativement récents et appellent peu d'évolutions significatives hormis des extensions ou aménagements de constructions existantes et quelques densifications.

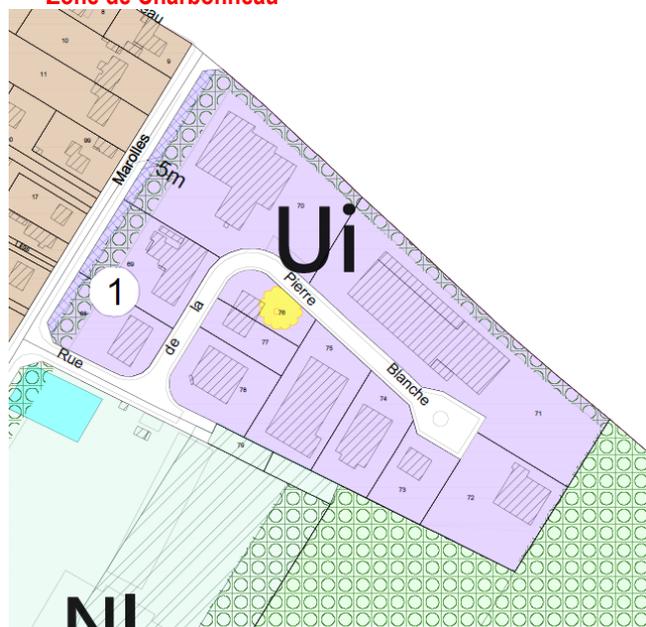
Les gabarits des constructions respectent l'existant et la morphologie du tissu d'habitat pavillonnaire ou groupé : hauteurs de R+1 ou R+1+C, emprises au sol (entre 25 et 40%) permettant des évolutions et constructions ou extensions par rapport à l'existant.

Souvent situées en limites de zones naturelles ou agricoles, une attention particulière est portée à leur insertion dans les paysages par le traitement de leurs franges urbaines et le maintien de superficie d'espaces verts ou végétalisés sur les parcelles.

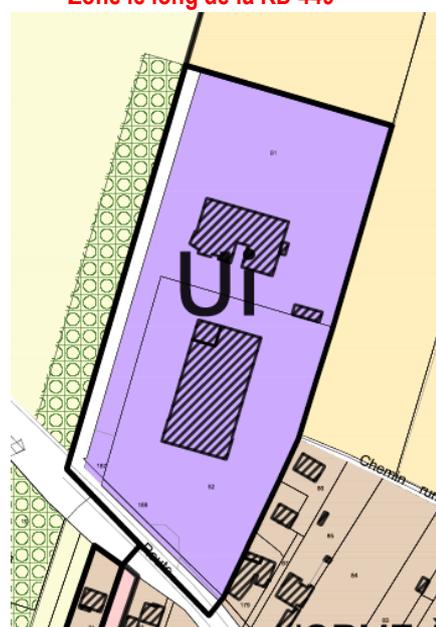
# ZONE ECONOMIQUE

## Zones UI

**Zone de Charbonneau**



**Zone le long de la RD 449**



**■ Composition générale et vocation :**

Cette zone correspond à deux zones urbaines à vocation d'activités économiques, au lieu-dit le Charbonneau et en rive nord de la RD 449.

**■ Caractéristiques principales**

Il s'agit d'un règlement permettant d'accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et d'entreposage.

# ZONE A URBANISER

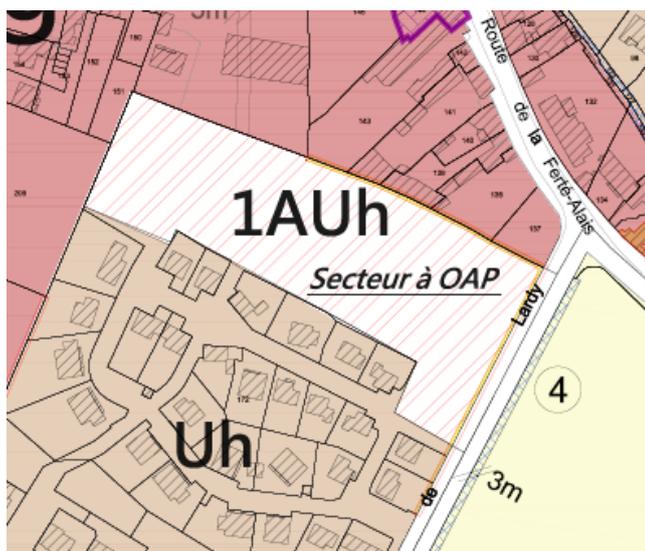
## Zones 1AUh

### ■ Composition générale et vocation :

Zone d'urbanisation future à vocation habitat, à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (avec un phasage opérationnel) et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Il existe deux zones 1AUh :

- L'une pour la dernière tranche (logements locatifs sociaux) de l'opération immobilière du « Verger du Château » (secteur d'extension urbaine d'environ 1 ha) ;



- L'autre pour une opération de logements diversifiés (45 unités maximum), dans le cadre d'un projet de « renouvellement urbain » sur une friche industrielle (secteur de densification d'environ 1,43 ha).



## Zones 2AU

### ■ Composition générale et vocation :

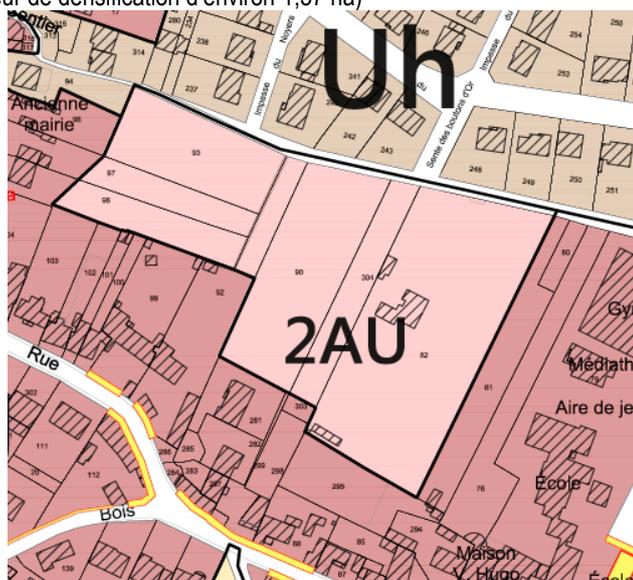
Il s'agit d'une zone d'extension urbaine, qui doit être réalisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et dans le cadre d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone est destinée à accueillir des constructions :

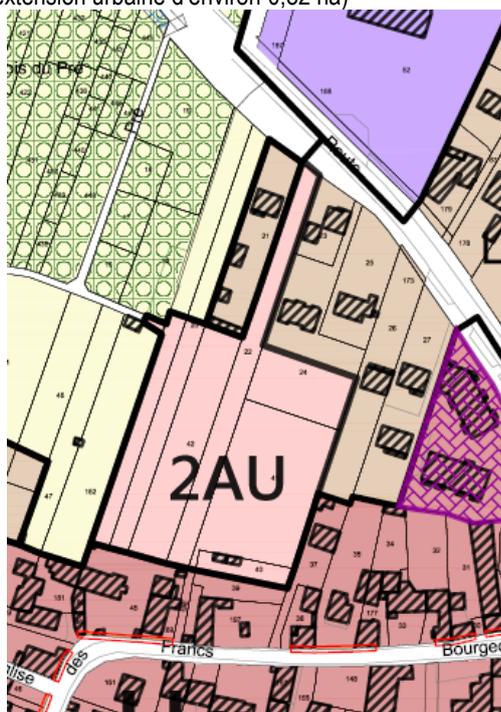
- d'habitation ;
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Dans le projet de PLU, deux zones 2AU sont identifiées :

La première au cœur du village (secteur de densification d'environ 1,37 ha)



La seconde le long de la RD 449 (secteur d'extension urbaine d'environ 0,82 ha)



# ZONES NATURELLES

## Zones N, Nj, Ni et Nh

### ■ Les principes de réglementation des zones N, issus du nouveau contexte législatif

LES GRANDS PRINCIPES des zones N « Des zones à protéger »	
<p>Il s'agit de zones à protéger en raison :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;</li> <li>- de l'existence d'une exploitation forestière ;</li> <li>- de leur caractère d'espaces naturels.</li> </ul> <p>SEULES PEUVENT ETRE AUTORISEES :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,</li> </ul>	
MAIS, pour les constructions existantes ...	
Possibilités de changements de destination	<p>Le PLU peut les autoriser MAIS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ils doivent être identifiés sur le document graphique</li> <li>▪ Cela n'autorise pas les constructions nouvelles ni les extensions</li> <li>▪ Ils sont soumis à l'avis conforme de commissions (CDPENAF et CDPNS)</li> </ul>
Possibilités d'aménagements	<p>Pour toutes constructions existantes, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Cet aménagement s'entend <b>sans extension</b> (dans les volumes existants) et <b>sans changements de destination</b>.</p>
Possibilités d'extension restreintes	<p>Seules des extensions de bât à usage d'habitation sont admises si elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</p>

### ■ Composition générale et vocation :

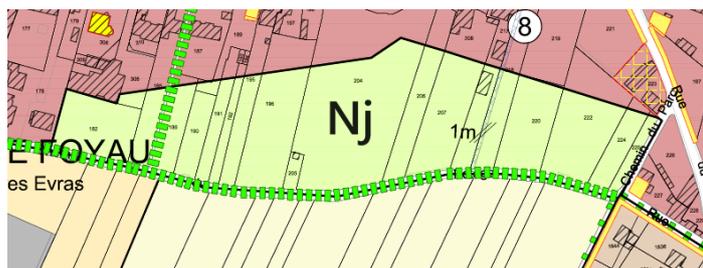
#### LES ZONES N

Elles sont constituées par des espaces naturels, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui la composent.

#### LES ZONES Nj

Il s'agit de zones naturelles destinées à accueillir des jardins et/ou vergers.

Sont seuls autorisés dans le secteur Nj, les serres et abris de jardin (la superficie de ces derniers devant être inférieure ou égale à  $4\text{ m}^2$ ) si leur surface hors œuvre brute totale est inférieure ou égale à  $15\text{ m}^2$  ;

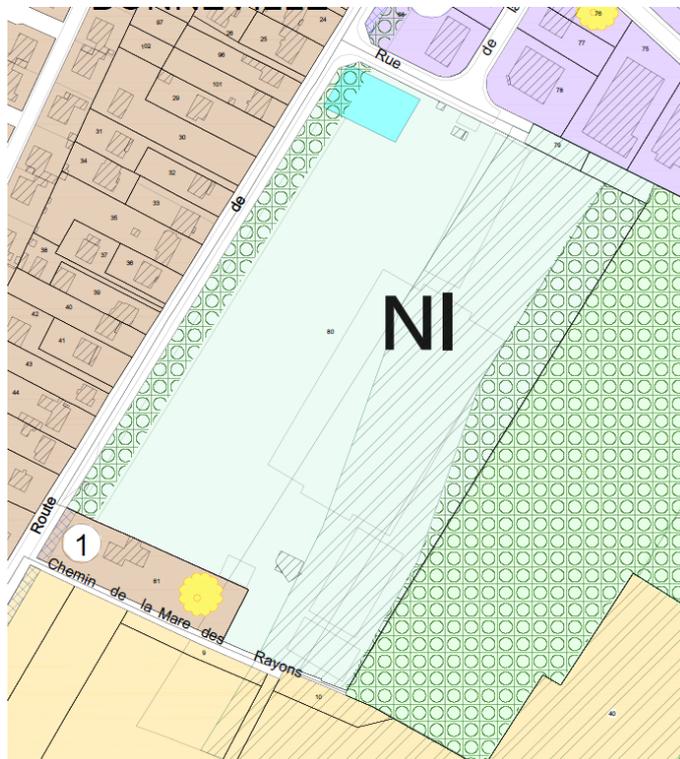


### LA ZONE NI

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à accueillir essentiellement des équipements sportifs, de loisirs et/ou de tourisme dès lors qu'ils sont ouverts au public.

Ces constructions liées à l'activité devront être démontables ou en structures légères, et démontées en fin d'activité ou d'exploitation.

Sont en plus admis dans le secteur NI, les constructions à usage de bureaux, de services ou d'habitation sont autorisées à condition d'être directement nécessaires au gardiennage et à la surveillance de ces équipements.

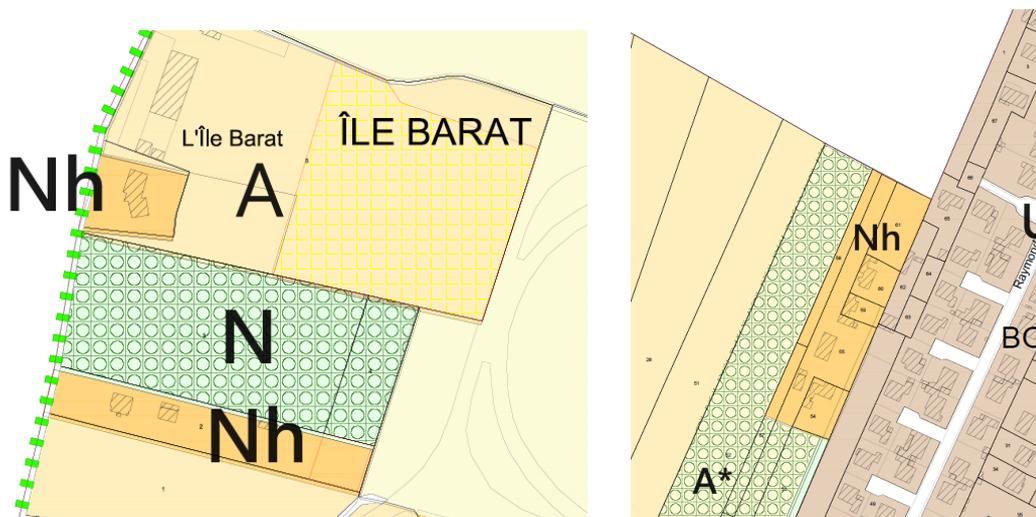


### LES ZONES Nh

Il s'agit de zones naturelles dans lesquelles des constructions existent et que la commune souhaite reconnaître.

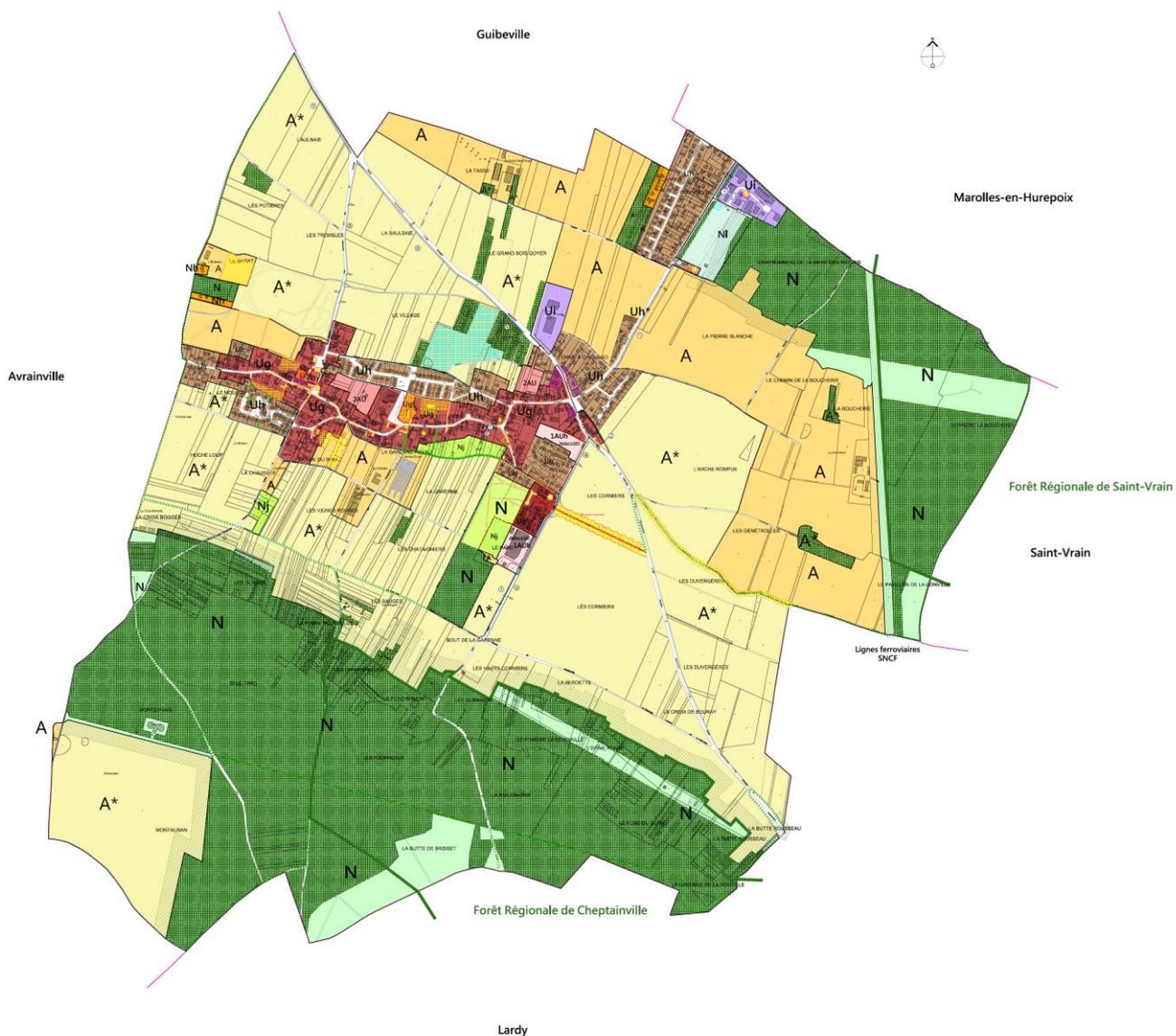
Sont en plus admis dans le secteur Nh, les activités annexes et complémentaires en relation avec l'activité agricole.

Les nouvelles constructions ne sont pas autorisées ; la zone permet la reconnaissance de l'existant, si les constructions sont légales, avec des possibilités d'extension limitées de 10% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du PLU.



# ZONES AGRICOLES

## Zones A et A\*



### ■ Composition générale et vocation :

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

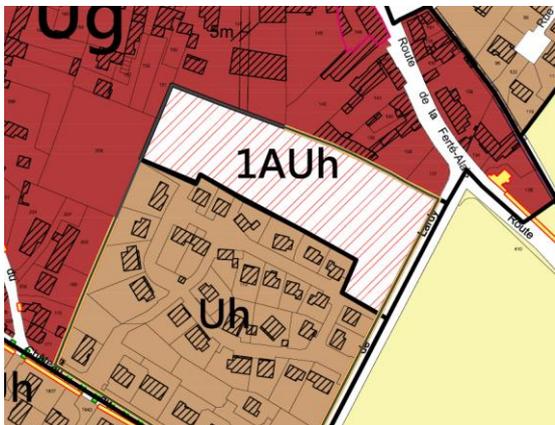
Dans la zone A\*, les constructions sont interdites (sauf celles liées aux ouvrages et aux infrastructures publics), pour des raisons de préservation des espaces paysagers agricoles et naturels de la plaine agricole et des coteaux boisés.

### 3.3.4. Caractérisation des parcelles touchées par la mise en œuvre du PLU

#### Urbanisation à court terme

##### Route de Lardy, zone 1AUh « Le Verger du Château »

Superficie : 0,9 ha



Zone ouverte à l'urbanisation à court terme (PLU)



Zone ouverte à l'urbanisation à court terme (IEA)



Occupation du sol de la zone (source : IEA)

#### FLORE ET HABITATS

##### Habitats naturels :

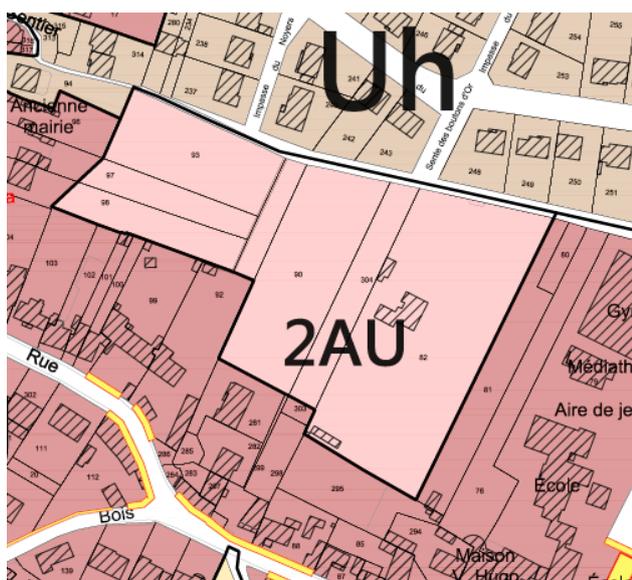
Des lotissements (maisons individuelles) sont en cours de construction sur l'ensemble de la zone « Le verger du château »

<p><u>Enjeux habitats naturels et flore :</u></p> <p>Aucun habitat patrimonial ou zone humide ni aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone AU.</p>
<p><b>FAUNE</b></p>
<p><u>Avifaune</u></p> <p>Seules deux espèces ont été contactées sur cette zone, le Moineau domestique (<i>Passer domesticus</i>) et le Pigeon ramier (<i>Columba palumbus</i>).</p> <p>Seul le Moineau domestique est protégé à l'échelle nationale. En Ile-de-France, ces deux espèces ne sont pas en danger car leurs populations sont stables et communes.</p> <p><u>Insectes :</u></p> <p>Aucune espèce n'a été recensée au niveau de la zone. De plus, les jardins privés ne sont pas compatibles avec la présence d'espèces patrimoniales.</p> <p><u>Amphibiens et Reptiles :</u></p> <p>Aucune espèce n'a été observée au niveau de la zone. L'absence de point d'eau et l'entretien des jardins ne sont pas favorables à la reproduction d'espèces d'Amphibiens ou de Reptiles.</p> <p><u>Enjeux faune</u></p> <p>Présence de seulement deux espèces d'oiseaux protégés mais communes.</p>
<p><b>CORRIDORS</b></p>
<p>Cette zone ouverte à l'urbanisation est enclavée dans le tissu urbain. De plus, ce secteur est en cours de construction, aucun milieu naturel pouvant être support d'une continuité écologique n'est présent. Aucun enjeu pour les corridors n'est retenu pour cette zone.</p>

## Urbanisation à long terme

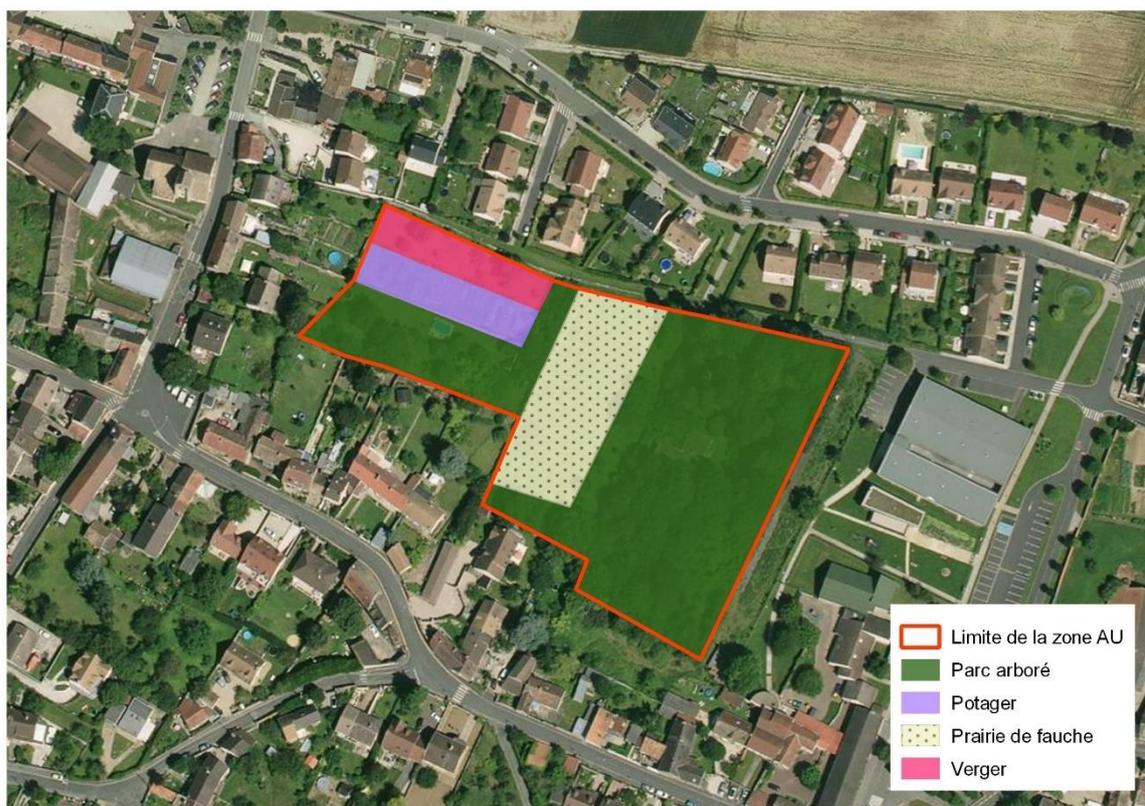
### Sentier de l'Eglise, zone 2AU

Superficie : 1,37 ha





Zone ouverte à l'urbanisation à long terme, sentier de l'Eglise (IEA)



Occupation du sol de la zone (source : IEA)

## FLORE ET HABITATS

### Habitats naturels :

- L'est et une partie sud de la zone sont des parcs arborés privés, on y trouve diverses essences comme l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), le Troène (*Ligustrum vulgare*), l'If (*Taxus baccata*), le Chêne pédonculé (*Quercus robur*) ou encore le Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*).
- Au nord-ouest des potagers et un verger sont présents. La flore spontanée est très peu diversifiée. Des espèces communes sont observées telles que celles citées ci-dessous pour la description de la prairie.
- Au centre se trouve une prairie comprenant une flore commune avec des espèces telles que la Vesce craque (*Vicia cracca*), le Géranium à feuilles rondes (*Geranium rotundifolium*), l'Ortie blanche (*Lamium album*), le Brome stérile (*Bromus sterilis*), la Berce sphondyle (*Heracleum sphondylium*), le Rosier des chiens (*Rosa canina*) ou encore la Mauve musquée (*Malva moschata*).

- Un passage bordé d'un muret sépare les parcelles, on y trouve l'Orpin âcre (*Sedum acre*), le Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*), le Polypode commun (*Polypodium vulgare*), le Cymbalaire des murailles (*Cymbalaria muralis*), la Bryone dioïque (*Bryonia dioica*) ainsi que le Capillaire des murailles (*Asplenium trichomanes*).

Enjeux habitats naturels et flore :

Aucun habitat patrimonial ou zone humide ni aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone AU.

## FAUNE

Avifaune

La majeure partie des espèces observées sont communes et caractéristiques des parcs et jardins :

- Oiseaux des milieux semi-ouverts au sein de la friche : le Bruant zizi (*Emberiza cirlus*), la Corneille noire (*Corvus corone*), l'Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*), l'Hirondelle de fenêtre (*Delichon urbicum*), le Moineau domestique (*Passer domesticus*), le Pigeon ramier (*Columba palumbus*) et la Tourterelle turque (*Streptopelia decaocto*).
- Oiseaux des milieux forestiers présents dans les jardins boisés : que la Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), le Merle noir (*Turdus merula*), le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*) et le Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*)

Toutes ces espèces, hormis la Corneille noire, l'Étourneau sansonnet, le Merle noir, le Pigeon ramier et la Tourterelle turque, sont protégées à l'échelle nationale. Le Rougequeue à front blanc est également une espèce déterminante pour les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). En région Ile-de-France, toutes les espèces inventoriées sur la zone sont communes et leur population ne sont pas en danger.

Insectes :

Aucune espèce n'a été contactée au niveau de la zone. De plus, les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales du milieu semblent très faibles.

Amphibiens et Reptiles :

Aucune n'espèce n'a été contactée au niveau de la zone. Concernant les Amphibiens, aucun point d'eau n'est présent pour favoriser leur développement. Quant aux Reptiles, les murets séparant les jardins privés semblent favorables à leur présence uniquement pour l'alimentation.

Enjeux faune

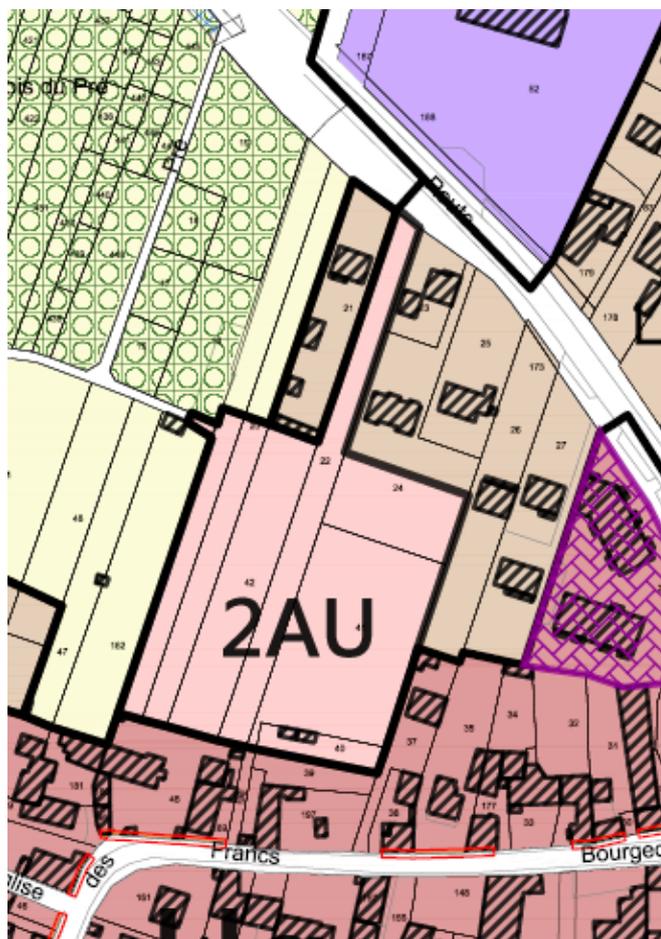
Présence d'espèces d'oiseaux protégées ou déterminantes, cependant ces espèces sont communes en région Ile-de-France.

## CORRIDORS

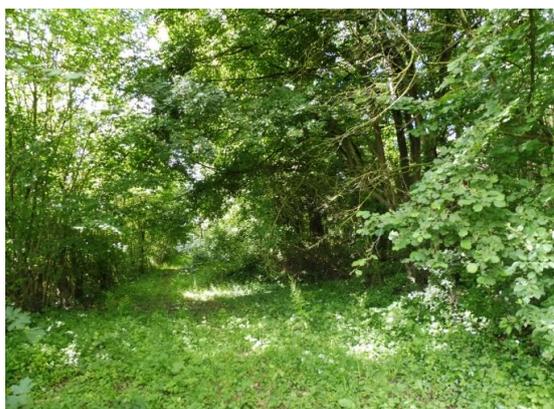
La zone est totalement incluse dans le tissu urbain où aucune continuité écologique n'est observée. Cette zone ne représente donc pas d'enjeu pour les corridors écologiques.

**Route d'Arpajon, zone 2AU**

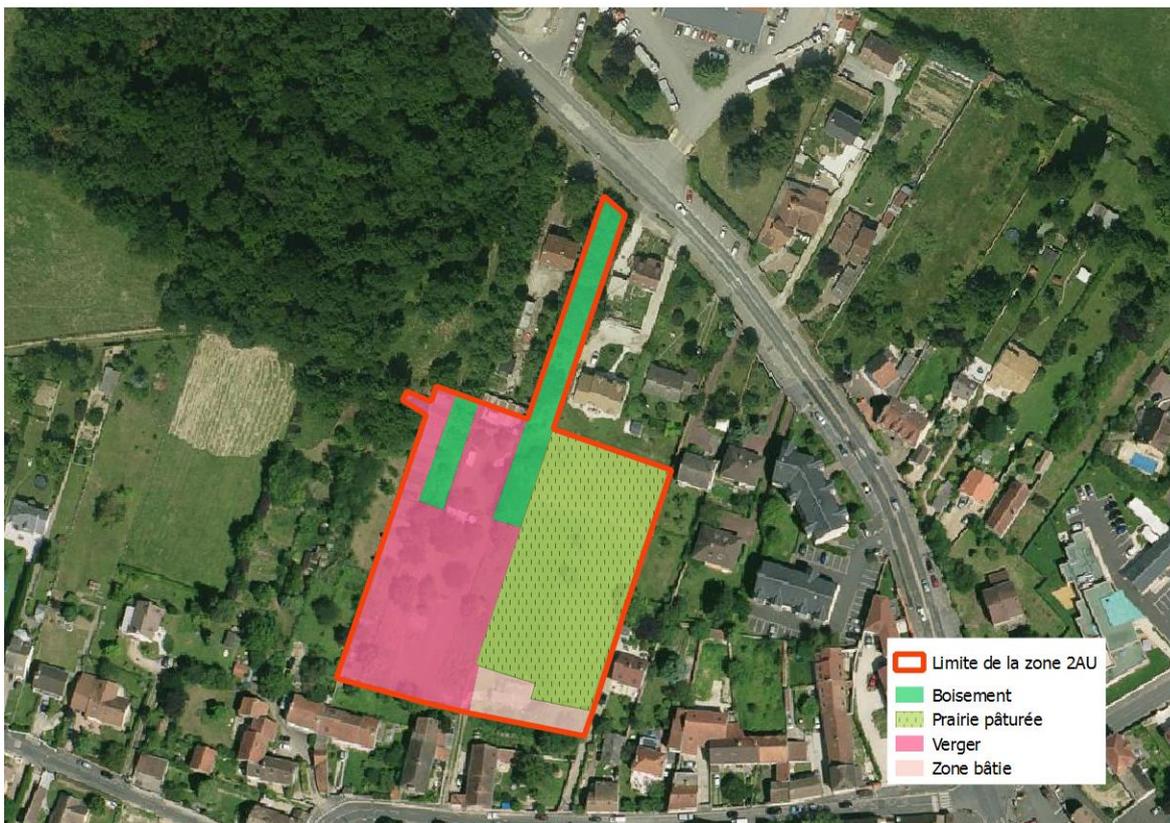
Superficie : 0,82 ha



Zone ouverte à l'urbanisation à long terme, route d'Arpajon (PLU)



Zone ouverte à l'urbanisation à long terme, route d'Arpajon (IEA)



Occupation du sol de la zone (source : IEA)

## FLORE ET HABITATS

### Habitats naturels :

- Au nord de la zone se trouve un boisement comprenant l'Érable champêtre (*Acer campestre*), le Peuplier tremble (*Populus tremula*), le Cerfeuil penché (*Chaerophyllum temulum*), le Géranium fluet (*Geranium pusillum*), l'Oseille commune (*Rumex acetosa*) ou encore le Noisetier (*Corylus avellana*). On trouve aussi des fourrés abritant le Compagnon blanc (*Silene latifolia*), le Brome stérile (*Bromus sterilis*), le Noisetier (*Corylus avellana*), la Prêle des champs (*Equisetum arvense*), la Centaurée jacée (*Centaurea jacea*) ainsi que le Pâturin commun (*Poa trivialis*).
- Le sud est composé d'un verger et d'une prairie pâturée. Ces secteurs sont entretenus limitant l'expression d'un cortège végétal diversifié. Les espèces observées sont communes avec notamment la présence du Trèfle commun (*Trifolium pratense*), de la Renoncule acre (*Ranunculus acris*), du Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), de la Houlque laineuse (*Holcus lanatus*) ou encore de l'Oseille à feuilles obtuses (*Rumex obtusifolius*).

### Enjeux habitats naturels et flore :

Aucun habitat patrimonial ou zone humide ni aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone AU.

## FAUNE

### Avifaune

La diversité des espèces observées sur la zone est principalement due aux boisements et aux jardins situés à proximité. Les espèces observées sont l'Étourneau sansonnet (*Sturnus vulgaris*), le Merle noir (*Turdus merula*), la Mésange charbonnière (*Parus major*), le Pic vert (*Picus viridis*), le Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*), le Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*) et le Serin cini (*Serinus serinus*).

Toutes ces espèces, hormis l'Étourneau sansonnet et le Merle noir, sont protégées à l'échelle nationale. Cependant elles sont communes en Ile-de-France et leurs populations ne sont pas en danger.

### Insectes :

Aucune espèce n'a été recensée au niveau de la zone. De plus, le boisement et les jardins situés à proximité ne

semblent pas favorables avec la présence d'espèces patrimoniales.

Amphibiens et Reptiles :

Aucune espèce n'a été observée au niveau de la zone. L'absence de point d'eau et la gestion des milieux limitent également les potentialités d'accueil des Amphibiens et des Reptiles.

Enjeux faune

Présence d'espèces d'oiseaux protégés mais communes en région Ile-de-France.

**CORRIDORS**

Cette zone est en limite d'une zone agricole est d'un boisement qui représentent des éléments naturels et semi-naturels intéressants pour le maintien d'une continuité écologique au nord-est de la commune. Comme le montre le plan de zonage ci-dessus, le boisement est classé en Espace Boisé Classé et la zone agricole en zone A ce qui permet leur préservation au sein du PLU. La continuité écologique n'est donc pas impactée dans le cadre de l'urbanisation de cette zone.

**Route de Lardy, zone 1AUh**

Superficie : 1,43 ha



Zone ouverte à l'urbanisation (PLU)

Zone ouverte à l'urbanisation(IEA)



Occupation du sol de la zone (source : IEA)

## FLORE ET HABITATS

### Habitats naturels :

- La partie ouest est constituée d'une friche herbacée composée d'espèces communes telles que le Gêranium à feuilles rondes (*Geranium rotundifolium*), l'Ortie blanche (*Lamium album*), la Berce sphondyle (*Heracleum sphondylium*), la Pâquerette (*Bellis perennis*), la Porcelle enracinée (*Hippochaeris radicata*) ou encore la Potentille rampante (*Potentilla reptans*).

- Le reste de la zone présente des zones de pelouses entretenues. Le cortège végétal est peu diversifié avec notamment le Trèfle rampant (*Trifolium repens*), la Pâquerette (*Bellis perennis*) ou encore le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*).

### Enjeux habitats naturels et flore :

Aucun habitat patrimonial ou zone humide ni aucune espèce protégée ou remarquable n'a été identifié au sein de la zone AU.

## FAUNE

### Avifaune

Les espèces contactées sur la zone sont dépendantes du boisement situé à proximité de la zone : la Corneille noire (*Corvus corone*), le Merle noir (*Turdus merula*), le Moineau domestique (*Passer domesticus*) et le Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*).

Seuls le Moineau domestique et le Pouillot véloce sont protégés à l'échelle nationale. Ces deux espèces sont cependant communes en Ile-de-France et leurs populations ne sont pas en danger.

### Insectes :

Aucune espèce n'a été observé au sein de la zone. La gestion du site semble peu favorable à l'installation d'espèces patrimoniales.

### Amphibiens et Reptiles :

Aucune espèce n'a été rencontrée au sein de la zone. L'absence de point d'eau et l'utilisation du milieu (zone logistique) sont défavorables à la présence d'Amphibiens ou de Reptiles.

Enjeux faune

Présence d'espèces d'oiseaux communes et principalement inféodées au boisement longeant la zone.

**CORRIDORS**

Cette zone est actuellement occupée par des bâtiments industriels. Seuls quelques délaissés sont concernés par des zones de friches ou de pelouses. Ces secteurs ne sont pas déterminants pour le maintien de corridors écologiques. Les boisements, les haies et les zones agricoles situés à proximité immédiate de cette zone sont quant à elles conservées et permettent la préservation d'une continuité écologique avec la Forêt Régionale de Cheptainville située au sud.

**Parmi les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune figure la volonté de contenir l'étalement urbain. Le PLU prévoit donc la densification des secteurs déjà urbanisés, notamment par le comblement des dents creuses dans l'enveloppe urbaine. Ces zones sont très peu nombreuses et concernent les zones ouvertes à l'urbanisation décrites précédemment.**

**C'est également le cas pour les enjeux faunistiques : en effet, les espèces présentes sont relativement communes et caractéristiques des zones anthropisées. Les enjeux sont donc très limités.**

**Enfin concernant les continuités écologiques, les enjeux sont nuls au regard de la localisation des zones qui se situent dans l'enveloppe urbaine, dépourvue de continuités écologiques fonctionnelles.**

### 3.3.5. Evolution des surfaces des zonages entre 2007 et 2017

Plan Local d'Urbanisme 2007

	Surfaces (en ha)	Pourcentage du territoire communal
Ug	26,66	
Uh	26,56	
Ui	5,15	
<b>Total zones urbaines U</b>	<b>58,37</b>	<b>8,1 %</b>
1AU	3,43	
1AUi	2,52	
2AU	4,04	
<b>Total zone à urbaniser AU</b>	<b>9,99</b>	<b>1,4 %</b>
<b>Total zones agricoles A</b>	<b>192,80</b>	<b>26,7 %</b>
Nla	3,50	
Ni	4,20	
Nj	2,60	
N	449,45	
<b>Total zones naturelles N</b>	<b>459,75</b>	<b>63,8 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>720,91 ha</b>	<b>100%</b>

Plan Local d'Urbanisme 2017

	Surfaces (en ha)	Pourcentage du territoire communal
Ug	26,63	
Uh et Uh*	29,71	
Ui	5,29	
<b>Total zones urbaines U</b>	<b>61,63</b>	<b>8,5 %</b>
1AUh	2,43	
2AU	2,35	
<b>Total zone à urbaniser AU</b>	<b>4,78</b>	<b>0,8 %</b>
<b>Total zones agricoles A et A*</b>	<b>391,99</b>	<b>54,3 %</b>
Nh	1,10	
Ni	4,20	
Nj	3,40	
N	253,90	
<b>Total zones naturelles N</b>	<b>262,60</b>	<b>36,4 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>721,00 ha</b>	<b>100%</b>

## 3.4 – Explications des dispositions du règlement

### 3.4.1. Généralités

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

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

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

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

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

### 3.4.2. Justifications des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du P.A.D.D.

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

##### Destinations et sous-destinations

Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif 1.4. du P.A.D.D., à savoir « Renforcer la diversité et les échanges ».

**Rappel du PADD : « 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 ; »**

Pour cela, au sein des zones urbaines (hors zones d'activités particulièrement), le principe de mixité des fonctions est privilégié par la commune.

Par ailleurs, un sous-secteur UH\* autorise les caravanes ou résidences démontables constituant un habitat permanent, conformément à l'article L 101-2 du CU, complété par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 ainsi que la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

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

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

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

La réforme des catégories de destinations vise donc à élargir les possibilités de différencier les règles selon les sous-destinations définies au niveau national et d'alléger le contrôle des changements de destination n'entraînant pas de travaux. Cette mesure permet de clarifier le contenu de chaque destination et sous-destination de manière à résoudre les ambiguïtés actuelles, source d'insécurité juridique. Elle favorise une gestion plus fine des règles applicables à chaque sous-destination, facilitant la réalisation des objectifs de mixité fonctionnelle.

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

Les 5 destinations principales :

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

**Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif 2.4. du P.A.D.D., à savoir « Assurer la pérennité de l'activité agricole ».**

**Rappel du PADD : « Le PLU préserve l'activité économique. Ainsi en va-t-il de l'activité agricole, diversifiée :**

- **Protéger le « coeur agricole » c'est préserver 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. »**

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

- La zone A englobe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
- Dans la zone A\*, les constructions sont interdites (sauf celles liées aux ouvrages et aux infrastructures publics), pour des raisons de préservation des espaces paysagers agricoles et naturels de la plaine agricole et des coteaux boisés.

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

En secteur Ugf uniquement :

Conformément à l'article L 151-41 (5ème alinéa) du Code de l'Urbanisme, dans les zones Ugf, deux périmètres d'attente de projet d'aménagement global sont instaurés.

Ces servitudes interdisent, pour une durée de cinq ans entre la date d'approbation du PLU et la levée des servitudes, les constructions ou installations nouvelles. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes (avec un maximum de 20m<sup>2</sup>).

La levée anticipée des servitudes pourra intervenir avant la fin de la période des 5 ans, à partir du moment où la commune approuve un projet d'aménagement global concernant les sites visés par l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions envisagées devront être nécessaires :

- à la mise en valeur du patrimoine collectif (activités pédagogiques, muséales, socio-culturelles...);
- ou aux services publics ou d'intérêt collectif ;

### Mixité fonctionnelle et sociale

**Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif 1.3. du P.A.D.D., à savoir « Favoriser les activités et les services de proximité ».**

**Rappel du PADD : « La politique de renforcement du cœur de village sera poursuivie. Le PLU s'attache au développement de l'activité économique, en favorisant notamment le maintien des commerces existants. »**

Pour cela, des îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, sont identifiés et délimités, sur les documents du règlement graphique.

**Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif 1.1. du P.A.D.D., à savoir « Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village ».**

**Rappel du PADD : « Le PLU doit permettre de 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.

Pour cela, uniquement pour les zones UG et UH, 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.

### Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Le règlement du PLU de la commune (hauteur maximale, règles d'implantation, qualité urbaine et architecturale) doit permettre de respecter l'objectif 1.2. du P.A.D.D., à savoir « Garantir des formes urbaines adaptées à Cheptainville ».**

**Rappel du PADD : « 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. »*

**Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif 2.5. du P.A.D.D., à savoir « Privilégier une approche valorisant notre patrimoine ».**

**Rappel du PADD : « Le PLU identifie le petit patrimoine comme le bâti inscrit au patrimoine départemental : église, ancienne mairie, croix route de Bouray, les murs de clôture, le bâti rural... et le patrimoine local remarquable.**

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

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

Mais il doit permettre également de respecter l'objectif 1.1. du P.A.D.D., à savoir « Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village ».

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

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

### Volumétrie et implantation des constructions

#### Emprise au sol maximale des constructions

Une emprise au sol des constructions (y compris annexes) est fixée pour chaque zone. L'emprise au sol des annexes, hors garages, ne peut excéder 8m<sup>2</sup>.

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

#### Hauteur maximale des constructions

Pour les bâtiments principaux, la hauteur maximale, hors tout (incluant cheminée et éléments techniques), des nouvelles constructions est définie dans le règlement. De plus, le nombre de niveaux des constructions présentant une toiture terrasse ne pourra pas excéder R + 1.

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

Annexes : Leur hauteur est limitée à 3 m lorsque leur toiture est à un seul versant ; leur hauteur est limitée à 4 m lorsque leur toiture présente plusieurs versants. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 m.

La hauteur des éoliennes est limitée à 12 mètres.

#### Règles d'implantation

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

### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

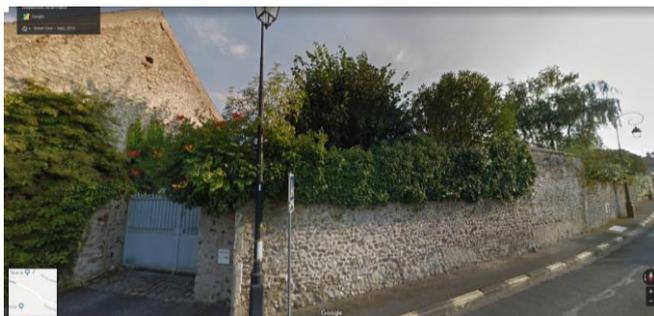
Des règles différenciées sont rédigées selon qu'il s'agit de constructions nouvelles ou de réhabilitations et extensions de constructions existantes.

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

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



Tous les murs d'alignement repérés sur les plans de zonages sont à protéger car ils sont en pierres apparentes la plupart du temps.



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

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

### Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

#### Gestion des eaux pluviales

**Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif 2.6. du P.A.D.D., à savoir « Tirer parti de la présence de l'eau ».**

**Rappel du PADD : « 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. »**

Pour cela, le ruissellement des eaux pluviales issues des toitures et des surfaces imperméabilisées doit être maintenu à l'intérieur de la propriété : des dispositifs de récupération d'eaux pluviales sont imposés sur la parcelle. Le débit de fuite ne peut excéder 1 litre par seconde par hectare. En cas d'impossibilité technique, il pourra être permis de se raccorder au réseau collectif –s'il existe– dans les conditions définies par son gestionnaire. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues, dispositifs d'infiltration, revêtements d'aires de stationnement perméables...).

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

**Le règlement du PLU de la commune doit permettre de respecter l'objectif 2.3. du P.A.D.D., à savoir « Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques ».**

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

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

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

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





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

#### Haies le long des voies ouvertes à la circulation (rues, places, voies piétonnes...) :

Des listes d'essences végétales autorisées et interdites sont indiquées dans le règlement.

#### Stationnement

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

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

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

## Équipement et réseaux

#### Desserte par les voies publiques ou privées

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

#### Desserte par les réseaux

##### Eau potable

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

##### Électricité et téléphone

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

##### Assainissement et eaux usées

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

##### Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

## 3.5 – Autres justifications et dispositions du plan

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

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

### La prise en compte des enjeux de Développement Durable

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

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

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

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

### Les emplacements réservés

L'élaboration du PLU a permis la mise à jour des emplacements réservés.

#### Liste des emplacements réservés

n°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Création d'une liaison douce	Commune	3 000 m2
2	Création d'une liaison douce	Commune	500 m2
3	Création d'une liaison douce	Commune	2 500 m2
4	Création d'une liaison douce	Commune	2 400 m2
5	Création d'une liaison douce	Commune	2 000 m2
6	Création d'une liaison douce	Commune	4 300 m2
7	Implantation d'un abribus	Commune	150 m2
8	Création d'un chemin piétonnier	Commune	230 m2
9	Création d'un liaison douce	Commune	2 450 m2

### Les espaces boisés classés

Le PLU reprend l'ensemble des protections en espaces boisés classés inscrites au PLU opposable.

Espaces Boisés Classés = 227,2 hectares

La trame d'EBC matérialisée au sein du PLU opposable sur la parcelle n° 16 a été, dans le cadre du nouveau PLU, reportée sur la parcelle n° 15. Au vu de la nature boisée de la parcelle n°15 et de l'absence de boisement sur la parcelle n°15, ce changement paraît adapté.

## 3.6 – Prise en compte des schémas, plans, programmes et documents supra-communaux

Le PLU et sa pièce « maîtresse », le PADD, doivent respecter les documents de rang supérieur. Dans cette partie, sont donc présentés ces différents documents et leur prise en compte dans le PLU et l'élaboration du PADD.

### Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

#### Principes

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

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

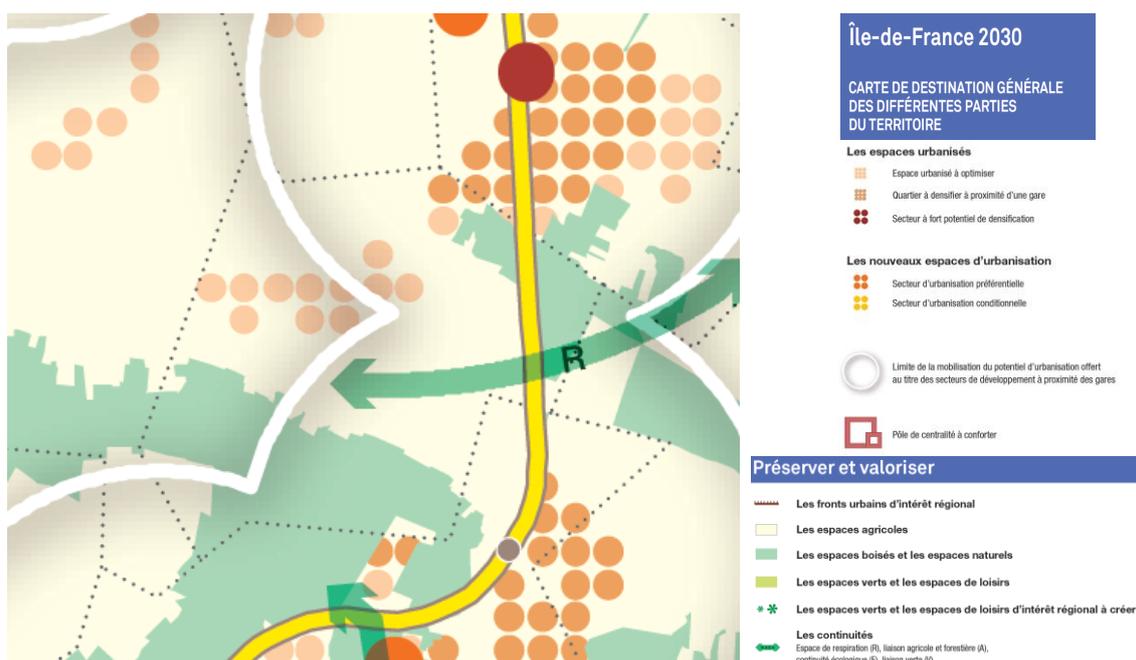
- Donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien ;
- Définit une vision globale à long terme (25 ans) de l'Île-de-France et de ses territoires ;
- Affiche des ambitions et des objectifs à prendre en compte au niveau local.

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

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

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

#### Le SDRIF et Cheptainville



**Rappel** : Besoins en logements à l'horizon 2030 : **environ 180 logements** pour répondre aux besoins de la population locale et pour accueillir de nouveaux habitants (les 41 logements de la première tranche du « Verger du Château » ne sont pas comptabilisés dans les 180 logements).

**Potentiel en densification** : **env. 125 logements** (40 en « dents creuses », 45 dans l'opération « Route de Lardy » et 40 sur le secteur du « Sentier de l'Eglise »).

Manque au moins **une soixantaine de logements** pour répondre aux besoins à l'horizon 2030.

Ils seront réalisés dans le cadre de deux secteurs ouverts à l'urbanisation :

- 2ème et 3ème tranche « Verger du Château » : **30 logements environ** (sur 1 ha environ) ;
- Zone 2AU « Nord-Est » : **30 logements environ** (sur 0,83 ha).

## 1. Le SDRIF : Des obligations de densification urbaine :

### ORIENTATIONS

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

→ **de la densité humaine** (somme de la population et des emplois / superficie des espaces urbanisés) = En 2013, à Cheptainville, 27,60 ;

A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF :  $27,60 + 10\% = 30,30$  hab.+ emplois / hectare.

*Avec la pérennisation de la Z.A.E. existante ainsi que les autres projets économiques envisagés dans les années à venir, le nombre d'emplois devraient augmenter. Les opérations à vocation habitat, réalisées en densification et/ou renouvellement urbain, permettront d'augmenter la population.*

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

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

En 2013, à Cheptainville, le nombre de logements par hectare était de 13,30.

A l'horizon 2030, obligations minimales du SDRIF :  $13,30 + 10\% = 14,63$  logts / ha

Prévisions communales à l'horizon 2030 :

Objectif minimum de densité :  $14,63 \text{ logts / ha} \times 57,90 \text{ ha à vocation habitat en 2013} = 847 \text{ logts} - 767 \text{ logts réalisés en 2013}$

**Soit 80 logements minimum à réaliser en densification pour répondre aux objectifs du SDRIF**

Cet objectif de densification devrait être atteint grâce à :

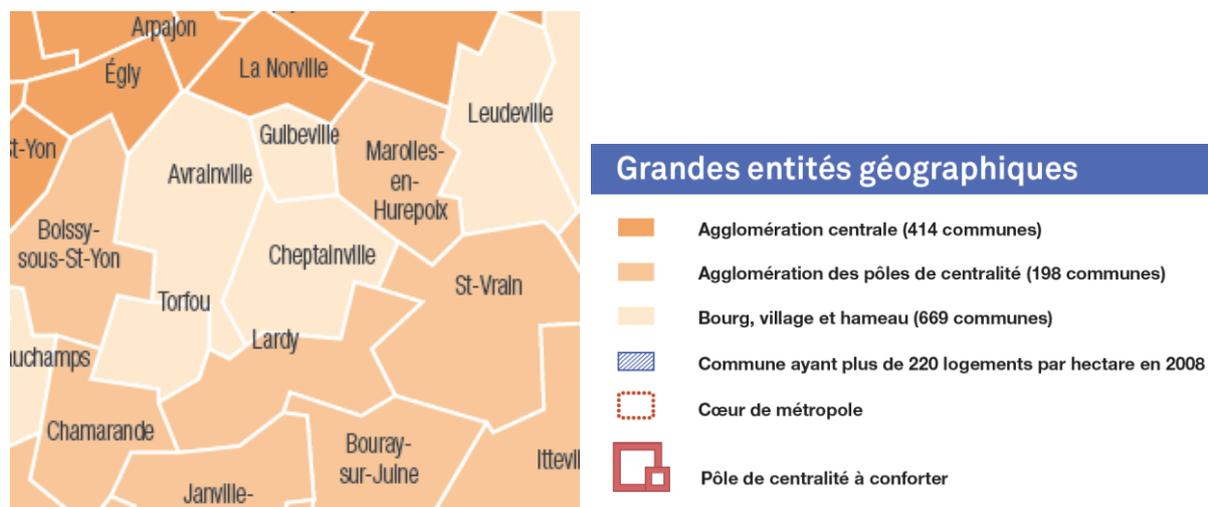
- La zone 2AU (1,37 ha) dans le centre bourg ;
- La zone 1AUh (1,43 ha) à l'extrémité sud-est du bourg (dépôt de gaz) ;
- Les « dents creuse » privées, au sein du tissu urbain.

Le potentiel foncier de densification « réaliste » estimé, comprenant notamment les zones 1AUh (route de Lardy : 1,43 ha) et 2AU (cœur de bourg : 1,37 ha), (après affectation d'un taux de rétention de 25% : propriétaires pas vendeurs, enclavement des terrains, insuffisance des réseaux, contraintes physiques...) doit permettre la réalisation **de plus de 80 logements**.

**La commune répond donc aux objectifs de densification du SDRIF, avec la possibilité d'accueillir plus de 80 logements au sein de la zone agglomérée.**

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

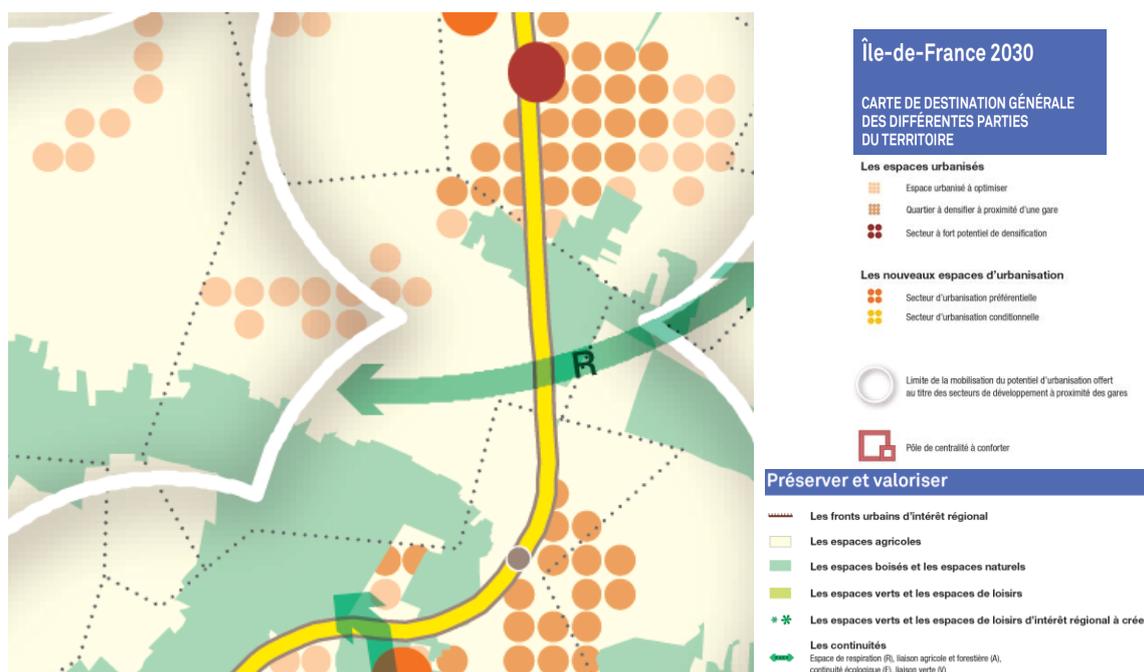
Cheptainville est identifiée par le SDRIF comme une commune « **bourg, village et hameau** ».



À l’horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l’urbanisation de l’ordre de 5% de la superficie de l’espace urbanisé communal (79,30 ha) est possible, soit **3,96 hectares**.

### LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

Il s’agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l’être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l’ordre de 2 kilomètres autour d’une gare.



### ORIENTATIONS

À l’horizon 2030, **une extension de l’urbanisation de l’ordre de 5% de la superficie de l’espace urbanisé communal est possible** dans ces secteurs.

**« Les capacités d’urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares.../... peuvent être cumulées » Source SDRIF p 29**

Le P.A.D.D. de Cheptainville s’inscrit totalement dans le respect de ces objectifs.

## Estimation de la consommation foncière dans le projet de PLU

Secteur	Emprise estimée	Objet
1. Zone 2AU au Nord-Est du Bourg	0,83 ha	Secteur à vocation habitat diversifié
2. Route de Lardy / rue du château	3,09 ha	Secteur à vocation habitat diversifié (1ere et 2eme tranches)
<b>TOTAL</b>	<b>3,92 ha</b>	<b>À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal (soit 5% de 79,30 ha en 2013 = 3,96 ha maximum) est possible.</b>

## Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France

### Principes

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

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

### Les dispositions du PDUIF

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

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

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

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

## Le plan local de déplacement

En application de l'article L.1214-34 du code des transports le PLU est compatible avec le plan local de déplacements de l'Arpajonnais approuvé le 3 mai 2007.

La communauté d'agglomération du Val d'Orge a adopté son premier Plan Local de Déplacement (PLD) en décembre 2005, autour de 4 principaux objectifs :

- Objectif 1 : rendre plus attractifs et plus performants les transports collectifs routiers ;
- Objectif 2 : développer l'usage de la marche et du vélo en partageant mieux l'espace public ;
- Objectif 3 : aménager et réglementer la voirie pour un meilleur usage ;
- Objectif 4 : impliquer l'ensemble des acteurs dans la mise en œuvre du PLD et l'inscrire dans la durée.

La communauté de communes de l'Arpajonnais a adopté son premier PLD le 3 mai 2007 autour de 4 grands objectifs :

- Objectif 1 : intégrer l'Arpajonnais dans le territoire régional et les pôles d'excellence de l'Essonne ;
- Objectif 2 : satisfaire les besoins fondamentaux de déplacement des habitants et usagers de la communauté de communes ;
- Objectif 3 : organiser et maîtriser le trafic automobile et poids lourds par une stratégie cohérente d'aménagement et de gestion de la voirie compatible avec les objectifs du projet de territoire ;
- Objectif 4 : assurer les conditions de mise en œuvre du PLD.

Suite à l'adoption du nouveau PDUIF le 19 juin 2014 par la Région Ile-de-France, Cœur d'Essonne Agglomération devra également engager les études visant à adopter un PLD correspondant au nouveau périmètre issu de la fusion des deux intercommunalités.

Ce nouveau PLD devra intégrer :

- les évolutions du territoire non prises en compte dans les précédents PLD (ex : Val Vert Croix Blanche, l'aménagement de la BA 217, etc.) ;
- les projets de nouvelles voiries / aménagements spécifiques pour le développement des transports en commun (TTME, RD445, RN104, RN20) ;
- l'évolution des compétences (transport à la demande, transport scolaire, etc.) ;
- la nécessité d'offrir davantage de places aux modes actifs sur le territoire, avec un accompagnement pour faciliter leur développement ;
- la prise en compte des évolutions des modes de vie et des nouvelles mobilités.

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

---

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est un document de planification qui fixe entre les 31 décembre 2015 et 2021 « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux ». Cette « gestion vise la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole et prend en compte les adaptations aux changements climatiques ». Ce document fixe à la fois les objectifs environnementaux, mais également les orientations de travail et les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Ce document a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de Bassin. Il s'agit du cœur du plan de gestion du bassin Seine-Normandie demandé par la Directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Sa mise en œuvre se traduit par la réalisation de plans de gestion d'une durée de 6 ans, à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon (voire très bon) état des eaux. Ainsi, il vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer les écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, ainsi que promouvoir une utilisation durable de l'eau.

Pour une meilleure organisation et lisibilité de ce document, les enjeux sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Il s'agit des orientations fondamentales permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux. Ces 8 orientations ci-dessous sont ensuite déclinées en dispositions.

Cheptainville prend en compte les dispositions figurant en grisé ci-dessus :

- **Défi 1** : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- **Défi 2** : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- **Défi 3** : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- **Défi 4** : Protéger et restaurer la mer et le littoral
- **Défi 5** : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- **Défi 6** : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- **Défi 7** : Gérer la rareté de la ressource en eau
- **Défi 8** : Limiter et prévenir le risque inondation

## Schéma d'Aménagement et de Gestion Nappe de Beauce

### Principe

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

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

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

### Les objectifs de protection du SAGE

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

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

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

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

- La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature ;
- La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération ;
- Le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique ;
- La promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau ;
- Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques.

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

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

Les quatre enjeux majeurs qui ont été identifiés dans ce document sont :

- **Gestion quantitative des eaux :**

Cet immense réservoir d'eau souterraine répond aux besoins en eau pour la production d'eau potable, l'irrigation, l'industrie et l'alimentation en eau potable. Après une baisse très importante dans les années 90 suite à des périodes de sécheresse et dans un contexte d'intense exploitation, la protection quantitative de la nappe de Beauce s'est imposée comme un enjeu majeur pour la pérennité de la ressource et le maintien du bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides associées.

Les mesures principales associées à cet enjeu sont :

- ✓ Maîtriser les prélèvements dans la ressource
- ✓ Sécuriser l'approvisionnement en eau potable
- ✓ Limiter l'impact des forages proximaux sur le débit des cours d'eau
- ✓ Prélèvements en nappe à usage géothermique

- **Gestion qualitative des eaux :**

La nappe de Beauce est naturellement vulnérable en raison de l'absence de couche de protection contre les pollutions diffuses du sol sur sa plus grande partie. Seule la partie sud est épargnée, alors que le reste de la nappe est fortement touchée par les nitrates et localement par les produits phytosanitaires sur sa partie nord. La situation ne tend pas vers l'amélioration, de sorte que la Directive Cadre sur l'Eau classe la masse d'eau libre des calcaires de Beauce en « risque de non atteinte du bon état », objectif fixé à horizon 2027.

Les mesures principales associées à cet enjeu sont :

- ✓ Préserver la qualité de la ressource aux captages destinés à l'AEP
- ✓ Diminuer la pollution par les nitrates d'origine agricole
- ✓ Diminuer la pollution issue de l'utilisation des produits phytosanitaires
- ✓ Réduire la pollution issue des rejets domestiques, le phosphore et l'eutrophisation
- ✓ Réduire la pollution issue des eaux pluviales
- ✓ Limiter l'impact des nouveaux forages sur la qualité de l'eau

- **Gestion des risques inondation et ruissellement :**

Plusieurs secteurs du périmètre du SAGE étant soumis au risque d'inondation, la diminution de la vulnérabilité et la gestion des ruissellements est un élément auquel le SAGE apporte une importance particulière en vue d'éviter la dégradation des milieux naturels et de protéger les biens et les personnes.

Les mesures principales associées à cet enjeu sont de préserver les zones d'expansion des crues et les zones inondables.

- **Préservation des milieux naturels :**

Suite à la réalisation de nombreux travaux induisant des modifications morphologiques sur les cours d'eau et d'importants impacts sur les milieux naturels, la restauration et la protection des milieux naturels est d'autant plus prioritaire que le territoire du SAGE intègre des zones à fort potentiel écologique et des écosystèmes riches et diversifiés (vallée de la Conie, de la Cisse, des Mauves, de l'Ecole, de l'Essonne, de la Juine...).

Les mesures principales associées à cet enjeu sont :

- ✓ Rétablir la continuité écologique des cours d'eau

- ✓ Limiter l'impact des plans d'eau sur les cours d'eau dans les secteurs à forte densité
- ✓ Préserver la morphologie des cours d'eau
- ✓ Préserver les zones humides

Les mesures introduites par le SAGE sont ensuite déclinées en 54 actions, dont 15 sont identifiées comme prioritaires, et 3 suggestions pour leur application à l'échelle de chaque territoire par les acteurs concernés.

#### ❖ Analyse

La commune n'est concernée par aucun captage d'eau potable et aucun périmètre de protection de captage. Elle dispose néanmoins de forages et puits destinés à l'irrigation ainsi qu'aux usages agricoles et industriels. Parmi les zones ouvertes à l'urbanisation, seule la zone dite « du Domaine » est située à proximité de ces points d'eau.

Quoiqu'il en soit, le règlement prévoit pour toutes les zones urbanisables de garantir la qualité de la ressource en eau par des raccordements à la station d'épuration, ou, en cas d'impossibilité, à un système de traitement autonome conforme à la réglementation. Ainsi, aucune eau polluée ne sera redirigée vers le milieu naturel ou les nappes souterraines.

La station d'épuration dont Cheptainville dépend est actuellement en surcharge hydraulique et en sous-charge organique, ce qui crée un défaut de fonctionnement et une performance insuffisante. L'augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter sous l'effet de l'urbanisation contribuera à rétablir un équilibre entre la charge hydraulique et la charge organique et permettra une amélioration des performances de la centrale, qui n'en sera pas plus chargée globalement. Le PLU favorise ainsi un meilleur traitement des eaux.

La commune n'est pas concernée par les phénomènes inondations par débordement de cours d'eau. Les éventuels problèmes de ruissellement sont traités dans le PLU par une gestion parcellaire des eaux pluviales privilégiant l'infiltration. L'imperméabilisation des sols est par ailleurs maîtrisée par une limitation de l'emprise au sol des bâtiments sur chaque parcelle.

➤ **Mesures envisagées : aucune.**

## Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

Le Préfet coordonnateur de bassin a approuvé le Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 (PGRI) du bassin Seine Normandie par arrêté du 7 décembre 2015, après avis favorable du Comité Technique Plan Seine élargi (CTPSE), instance de pilotage du PGRI, lors de sa séance du 2 décembre 2015.

Le PGRI est en application depuis le 22 décembre 2015, date de sa publication au JORF.

Ce document donne une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations. En application des articles L.131-1, L.131-7 et L.141-3 du code de l'urbanisme, les SCoT, PLU et cartes communales doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI et les orientations fondamentales et dispositions prises en application des orientations fondamentales du SDAGE) et 3' (réduction de la vulnérabilité comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation) de l'article 1.566-7 du code de l'environnement.

Il fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021 pour :

- réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie,
- réduire la vulnérabilité des territoires,
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

## Schéma Régional de Cohérence Écologique

### Principes

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

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

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

Ce document cadre présente la cartographie des composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale et la cartographie des objectifs accompagnée d'un plan d'action stratégique et son dispositif de suivi et d'évaluation. Il doit être précisé localement pour assurer son rôle pour la préservation des réservoirs, le maintien et/ou la remise en état des continuités écologiques. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

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

La commune de Cheptainville est concernée par les éléments de la trame verte et bleue suivants :

#### - Réservoirs de biodiversité :

Ils correspondent à des milieux naturels ou semi-naturels, dans lesquels la biodiversité est particulièrement riche et bien représentée. Ces réservoirs réunissent les conditions pour le maintien des espèces (reproduction, alimentation, repos...), ce dont témoigne la présence de populations viables. Deux espaces de ce type sont identifiés sur la commune de Cheptainville dans la trame verte et bleue. Ils correspondent à la forêt de Cheptainville, au sud, et au secteur du Charbonneau, au nord-est.

#### - Corridors de la sous-trame arborée : corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité.

Ces corridors sont dits diffus car les espèces sont susceptibles de fréquenter l'ensemble du réservoir. Des corridors ont néanmoins été tracés afin de représenter les principaux axes de déplacement. Sur la commune considérée, la trame arborée établie correspond à la forêt de Cheptainville.

**Objectifs** : Les corridors fonctionnels sont à préserver. Des mesures correctives sont parfois nécessaires, notamment lorsque ces corridors sont localement coupés par des obstacles ou points de fragilité.

**- Corridors de la sous-trame herbacée : corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes**

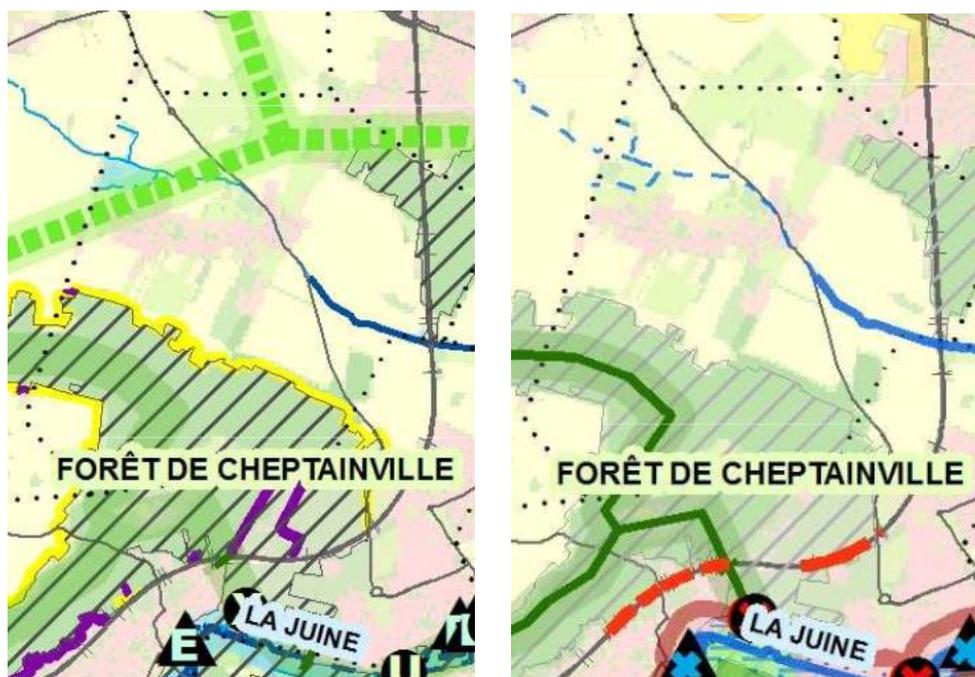
Ces corridors généralistes de la sous-trame herbacée se distinguent des corridors des milieux calcaires qui intègrent notamment les pelouses calcaires, non représentés sur le territoire de Cheptainville.

**Objectifs** : S'agissant de corridors à fonctionnalité réduite, aucun objectif de préservation de ces corridors n'est fixé sur la commune de Cheptainville.

**- Corridors de la sous-trame bleue : cours d'eau et canaux fonctionnels**

La sous-trame bleue établit une distinction entre les cours d'eau qui sont des corridors aquatiques et le continuum de la sous-trame bleue qui regroupe, au sein d'une matrice à tendance humide, les plans d'eau, cours d'eau et zones à dominante humide du SDAGE 2009. Il en résulte le tracé de continuités potentielles longitudinales et les connexions latérales avec les annexes hydrauliques, les plans d'eau et les zones humides pouvant ou non être connectées aux cours d'eau.

**Objectifs** : compte tenu du rôle des cours d'eau pour la biodiversité et de la nécessité de traiter les obstacles contribuant à leur fractionnement, l'ensemble des cours d'eau d'Ile-de-France sont à préserver et/ou restaurer. C'est donc le cas du cours d'eau identifié à Cheptainville, sur sa partie d'écoulement permanent qui suit le Ruisseau du Mauvais Temps comme sur la partie intermittente correspondant au Ru de Cramart.



Composantes (à gauche) et objectifs (à droite) de la trame verte et bleue sur la commune de Cheptainville (SRCE)

❖ **Analyse**

Dans le PLU, les boisements sont identifiés en zone N et classés en Espace Boisé Classé (EBC) ce qui permet de préserver les éléments de la sous trame boisée et de la sous trame du bocage.

Un zonage rendant inconstructible les zones agricoles d'intérêt paysager particulier a été défini en complément des zones agricoles dont les conditions d'urbanisation sont déjà très limitées. La trame verte est donc bien prise en compte par le PLU.

Le PLU mentionne l'existence d'éléments de la trame bleue, notamment les enveloppes d'alerte pour l'identification des zones humides de la DRIEE à proximité des zones urbanisées et le ru de Cramart qui traverse la commune. Ces éléments ne seront pas impactés par le projet. En effet, aucune zone à urbaniser ne concerne ces éléments d'intérêt.

➤ **Mesures envisagées : aucune.**

## Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Communauté d'Agglomération Coeur d'Essonne Agglomération a engagé une procédure d'élaboration d'un PLH couvrant l'ensemble de son territoire par délibération prise le 31 mars 2016.

Le futur PLH concernera notamment la commune, dont le PLU devra intégrer dans le rapport les orientations et le programme d'action définis par le PLH, une fois ce dernier approuvé.

Si le PLU est approuvé préalablement au Programme Local de l'Habitat, il devra, si nécessaire, être mis en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat dans un délai de trois ans suivant l'approbation de ce dernier.

## Schéma Régional Climat-Air-Énergie et les PCET

### Principes

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

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

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

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

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

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

La politique climatique repose sur deux leviers :

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

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

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

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

### Les objectifs du SRCAE

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

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

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

#### ❖ Analyse

Le PADD du PLU et son application dans les pièces réglementaires traduisent une volonté de la commune d'améliorer la qualité de l'air sur son territoire. Celle-ci se manifeste d'abord par l'objectif de favoriser une consommation énergétique durable, notamment en développant l'usage de la géothermie et de l'énergie solaire en vue de passer de la norme basse consommation à des bâtiments à énergie positive pour 2020. Le PLU entend également favoriser le développement des modes doux, notamment en préservant la trame des liaisons associées et en valorisant les transports en commun.

La compatibilité avec le SRCAE est donc vérifiée.

➤ **Mesures envisagées : aucune.**

#### Le programme d'actions du PCET de l'Essonne

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

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

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

Les Plans de Protection de l'Atmosphère font l'objet des articles L222-4 à 7 et R222-13 à 36 du code de l'environnement. La révision de ce document concernant l'Île-de-France a été approuvée le 25 mars 2013. Le périmètre retenu pour le PPA de l'agglomération de Paris est l'ensemble de la région Île-de-France (2% du territoire national).

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

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

Le PPA définit les objectifs permettant de ramener les concentrations de polluants dans l'atmosphère (à l'intérieur du périmètre d'étude) à un niveau conforme aux valeurs limites<sup>1</sup> ou aux valeurs cibles.<sup>2</sup> Les objectifs globaux à atteindre correspondent à une réduction des émissions globales d'un ou plusieurs polluants, ou aux niveaux de concentration de polluants tels qu'ils seront mesurés par des stations fixes. Le plan établit ensuite la liste des mesures pouvant être prises par les autorités administratives. Ces actions se déclinent sous forme de mesures réglementaires ou de dispositions incitatives ou prospectives (objectifs, mesures d'accompagnement et études spécifiques) (détaillées dans le tableau ci-dessous).

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

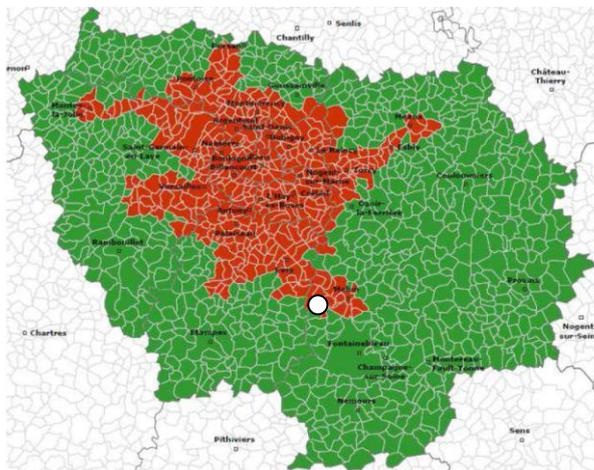
<sup>2</sup> Valeur cible : Niveau fixé dans le but d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs sur la santé des personnes et/ou de l'environnement dans son ensemble, à atteindre dans la mesure du possible sur une période donnée.

Les mesures réglementaires sont le cœur du plan et ont vocation à être déclinées et précisées par des arrêtés inter-préfectoraux une fois le PPA approuvé.

Le PPA doit être compatible avec les orientations du SRCAE.

Le PPA établit également une « zone sensible », au sein de laquelle certaines actions peuvent être renforcées en raison des dépassements des valeurs réglementaires (définie dans le cadre du SRCAE). Cela correspond à l'agglomération parisienne en très grande partie, la commune n'est pas concernée (figure ci-dessous).

**Zone sensible du PPA de l'Ile-de-France (en rouge)**



## Les divers plans « Déchets »

■ **Programme National de Prévention des Déchets 2014 – 2020 : prévu à l'article L.541-11 du code de l'environnement**

La réalisation de programmes nationaux de prévention des déchets est une obligation selon l'article 29 de la directive-cadre de 2008 sur les déchets (directive 2008/98/CE). Elle a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010.

Ainsi, un plan national de prévention des déchets est établi par le ministre chargé de l'environnement. Il comprend :

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

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

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

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

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

- De prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ❖ Analyse

***Depuis le 1er janvier 2017, la compétence collecte et traitement des déchets est assurée par Coeur d'Essonne Agglomération. L'accès aux 15 déchèteries du SIREDOM est possible.***

***Parallèlement, l'Agglomération poursuit son engagement dans une démarche innovante de gestion des déchets alliant un meilleur recyclage, une économie des ressources naturelles et une diminution de la pollution. L'extension des consignes de tri a donc été mise en place sur le territoire de Cheptainville.***

**Mesures envisagées : aucune.**

## Les divers plans « Santé- Environnement »

### ■ Le Plan National Santé Environnement 2015 -2019

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

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

### ■ Le Plan Régional Santé Environnement : Ile-de-France

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

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

L'objectif est l'approbation de ce plan mi-2017. Le 2ème PRSE avait été arrêté le 27 juillet 2011. Les grands axes étaient :

- Axe 1 : Réduire les inégalités environnementales ;
- Axe 2 : Préparer l'avenir en développant la vigilance sur les risques émergents.

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

## Schéma départemental des carrières de l'Essonne 2014 – 2020

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

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

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

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

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

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

# **QUATRIEME PARTIE**

## **Incidences de l'application du PLU sur l'Environnement**

Le PLU met en œuvre, à travers ses orientations générales et de ses pièces réglementaires, les objectifs stratégiques de développement du territoire de la commune.

D'une manière générale, le PLU est fondé sur le choix d'une évolution maîtrisée de la population afin de permettre à la commune de garder une certaine vitalité, de maintenir/conforter ses équipements, sans dénaturer ses caractéristiques paysagères et patrimoniales. Les surfaces de renouvellement urbain et d'extension ont été calculées au plus juste.

Toutefois, l'activité humaine a nécessairement **un impact sur l'environnement**. Le PLU, qui évalue, oriente, dispose, et régit l'ancrage physique de cette activité humaine sur le territoire communal, a également un impact sur l'environnement. La mise en œuvre du PLU entraîne donc des changements sur l'environnement naturel et urbain.

Cet impact peut être :

- **Positif** : à ce titre, les diverses mesures de protection des espaces naturels, des terres agricoles, des bâtiments patrimoniaux, des éléments remarquables du paysage et la mise en place d'une politique en faveur des modes déplacements doux et des modes de déplacements alternatifs auront des incidences positives sur le contexte communal,
- **Négatif** : l'accroissement programmé de la population aura un impact sur la taille de l'espace urbain, sur la mobilité et sur le niveau des nuisances imputables à l'homme,
- **Point de vigilance** : le projet peut avoir des effets ponctuels mais l'ensemble des mesures prises dans le cadre du projet établi à l'échelle globale annulent ces effets.

Le PLU, à chaque étape de son élaboration, évalue la menace potentielle sur l'environnement et comprend, dans chacune de ses pièces, les mesures pour en atténuer les effets, dans le cadre des dispositions du Code de l'Urbanisme. En effet, le projet de PLU contient des orientations d'aménagement et de programmation ou des dispositions du règlement qui peuvent être considérées en tant que telles comme des mesures d'évitement et de réduction vis-à-vis des nuisances potentielles ou identifiées. Les choix qui ont été faits, en matière d'organisation spatiale notamment, s'analysent alors aussi en termes de mesures de préservation et de mise en valeur de l'environnement.

## 4.1 – Analyse des incidences du P.A.D.D.

Le PADD est organisé en 2 axes :

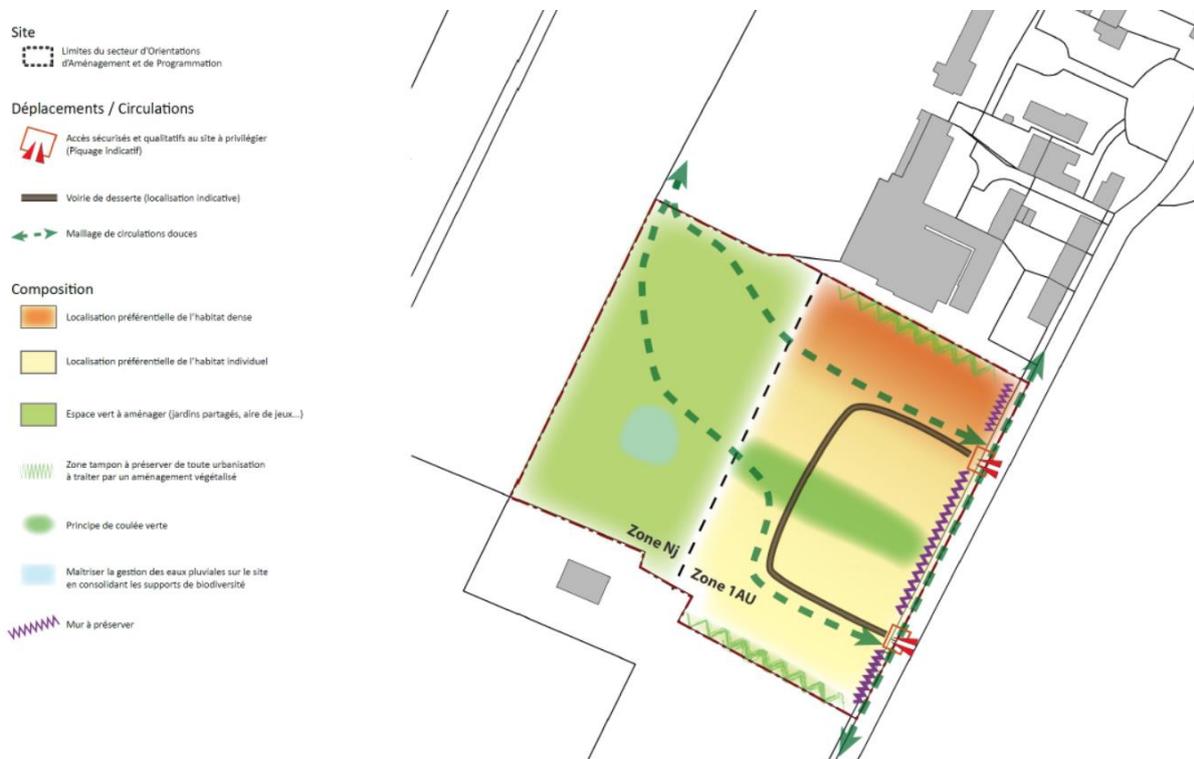
- **Objectif 1 : Développer en préservant les grands équilibres**
- **Objectif 2 : Préserver les atouts naturels de la commune**

AXE 1 : DEVELOPPER EN PRESERVANT LES GRANDS EQUILIBRES	
Assurer un développement nécessaire à la vitalité du village	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif sur le cadre de vie des habitants</b> : accompagnement de l'évolution démographique en répondant à la demande croissante de logement induite, incitation à la réhabilitation du bâti existant</li> <li>• <b>Effet positif sur les milieux naturels et continuités</b> : densification des zones urbanisées et limitation de l'étalement urbain, urbanisation progressive et raisonnée limitant la consommation foncière au maximum</li> <li>• <b>Point de vigilance</b> : les nouveaux projets devront être compatibles avec les capacités de la commune en termes de gestion des eaux, notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement.</li> </ul>
Garantir des formes urbaines adaptées à Cheptainville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif sur le cadre de vie des habitants</b> : optimisation du foncier dans le cœur de village et renouvellement urbain</li> <li>• <b>Effet positif sur le patrimoine bâti et les paysages</b> : préservation dans les projets futurs de la morphologie urbaine traditionnelle (ou rurale), la forme et l'orientation du parcellaire et du bâti (hauteur, volume)</li> </ul>
Favoriser les activités et les services de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif sur le cadre de vie des habitants</b> : implantations d'équipements collectifs adapté à la population, tenant à la fois compte de son vieillissement et de l'arrivée de jeunes actifs pour une attractivité croissante du territoire communal</li> <li>• <b>Effet positif sur les émissions de GES</b> : limitation des déplacements en voiture</li> <li>• <b>Point de vigilance</b> : les nouveaux projets devront être compatibles avec les capacités de la commune en termes de gestion des eaux, notamment pour ce qui concerne les eaux pluviales et l'assainissement.</li> </ul>
Renforcer la diversité des échanges	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif pour le cadre de vie et la santé des habitants</b> : mixité sociale, préservations du cadre de vie par l'installation de commerces, mise à disposition de lieux de vie sociale, développement des chemins piétons</li> <li>• <b>Effet positif sur les émissions de GES</b> : favorisation des modes de déplacement doux</li> </ul>
AXE 2 : PRESERVER LES ATOUTS NATURELS DE LA COMMUNE	
Se mobiliser pour des modes de transport de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif sur les émissions de GES</b> : favorisation des modes de déplacement doux pour accéder à la gare de Marolles, valorisation des transports en commun</li> </ul>
Favoriser une consommation énergétique durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif sur les émissions de GES</b> : optimisation de l'usage de la géothermie et du solaire</li> <li>• <b>Effet positif sur le patrimoine bâti et les paysages</b> : préservation de la trame des liaisons douces, limitation de l'étalement urbain, de la norme « basse consommation » à la norme « énergie positive » à horizon 2020</li> <li>• <b>Effet positif pour le cadre de vie et la santé des habitants</b> : intégration dès la création de la voirie de voies réservées aux transports en commun et des aménagements pour les personnes à mobilité réduite</li> </ul>
Favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif sur les milieux naturels et les continuités</b> : protection de la biodiversité dite « remarquable », valorisation et régénération de la biodiversité « ordinaire », valorisation des liens entre les espaces naturels et affirmation des corridors écologiques</li> </ul>
Assurer la pérennité de l'activité agricole	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Effet positif sur les milieux naturels et les continuités</b> : préservations des habitats et des espèces établis sur les terrains agricoles</li> <li>• <b>Effet positif pour le cadre de vie et la santé des habitants</b> : préservation du caractère rural et de l'activité économique agricole de la commune</li> </ul>

## 4.2 – Analyse des incidences de l’O.A.P.

Le PLU compte une seule Orientation d’Aménagement et de Programmation. Elle concerne le domaine du Château, couvert par une zone 2AU du PLU et pour lequel un projet urbain est envisagé à moyen terme.

	Objectif de l'OAP	Évaluation des orientations d'aménagement vis-à-vis de l'environnement
OAP secteur « Route de Lardy »	Projet de « renouvellement urbain » et de densification	<p><b>Effet positif sur le cadre de vie :</b> Mise en place de jardins partagés voire d'aire de jeux, prise en compte de la qualité paysagère par l'aménagement d'espaces publics, d'espaces végétalisés, plantés et par le préverdissement des franges de l'opération, volonté de créer un cheminement piéton sur la zone Nj, création de petites sentes à l'intérieur de l'opération...</p> <p><b>Effet positif sur les continuités écologiques et sur la gestion des eaux pluviales :</b> aménagement d'une « coulée verte » au sein de la zone constructible permettant notamment de recueillir les eaux de pluies par un système de noues</p> <p><b>Effet positif sur la gestion des eaux pluviales :</b> gestion des eaux pluviales du projet d'aménagement sur la zone Nj (en collaboration avec le CDEA)</p>



**L’OAP ont globalement une incidence positive sur les thèmes de l’environnement notamment sur la problématique de la gestion des eaux pluviales qui représente un enjeu important sur le territoire.**

## 4.3 – Analyse des incidences du règlement

Le PLU de Cheptainville définit 4 secteurs, eux-mêmes partagés en sous-secteurs suivant la spécificité de la zone :

- **les zones urbaines (U) :**
  - centre village (Ug)
  - centre village avec restrictions liées à la maîtrise du patrimoine bâti (Ugf) : il s'agit de périmètres en attente de projets d'aménagement global qui devront soit mettre en valeur le patrimoine collectif, soit accueillir des services publics ou d'intérêt collectif
  - zones d'extension urbaine (Uh et Uh\*) : ces zones sont destinées à accueillir des constructions à usages d'habitation et d'équipements d'intérêt collectif et services publics
  - zone à vocation d'activité économiques,(Ui) : il s'agit d'un secteur identifié destiné à accueillir des constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces, de services, ou encore d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **les zones à urbaniser (AU) :** zones d'extension urbaine à réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble : ces zones est destinée à l'habitation et à l'équipement d'intérêt collectif et services publics
  - urbanisation à court terme (1AUh)
  - urbanisation à long terme (2AU)
- **les zones naturelles et forestières (N) :**
  - zones consacrées aux activités de loisirs (NI)
  - zones reconnaissant l'existant (Nh)
  - zones de jardins potagers (Nj)
- **les zones agricoles (A) :**
  - zones destinées à la pérennisation de l'activité agricole (A) : les constructions et installation liées à l'exploitation agricole y sont autorisées
  - espaces paysagers agricoles et naturels de la plaine agricole et des coteaux boisés (A\*) : les constructions y sont interdites (à l'exception de celles qui sont liées aux ouvrages et aux infrastructures publics) afin de préserver ces espaces.

**Dans les zones U et AU**, plusieurs articles sont en faveur de l'environnement et permettent ainsi de préserver la qualité architecturale, paysagère et environnementale de la commune comme par exemple :

- des prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier avec notamment un zonage spécifique et une réglementation vis-à-vis des aspects extérieurs des constructions, des façades, des toitures, des ouvertures et des clôtures ;
- le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions avec l'introduction d'un contrôle sur l'arrachage d'éléments plantés remarquables et des prescriptions pour l'implantation d'essences indigènes et l'interdiction de certaines espèces.
- les notions de desserte par les réseaux avec notamment l'obligation de raccordement aux réseaux publics (eau potable et eaux usées). Pour les eaux usées, en cas d'impossibilité technique de se raccorder au réseau, le PLU impose un dispositif autonome permettant le raccordement au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé. Le PLU interdit également le rejet d'eaux usées dans les eaux superficielles et encadre le déversement dans le réseau public d'assainissement pour les eaux usées non domestiques. En ce qui concerne les eaux pluviales, le règlement du PLU privilégie un traitement à la parcelle avec la mise en place de dispositifs de récupération et la limitation du débit de fuite à 1 litre par seconde et par hectare. Le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existe, n'est permis qu'en cas d'impossibilité technique de maintenir les eaux de ruissellement à l'intérieur de la propriété.
- Le règlement encourage également la performance énergétique des bâtiments dans toutes les zones U et AU, notamment en zone Ui pour laquelle il renvoie à la réglementation en vigueur.

Le règlement informe que pour chaque zone U et AU concernées par les risques d'inondation ou de mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles, il revient au maître d'ouvrage de chaque projet de prendre les précautions nécessaires afin de garantir la pérennité et la stabilité des ouvrage et des constructions futurs.

- **Positif** pour le cadre de vie, le patrimoine bâti et la prise en compte des difficultés liées au ruissellement et à l'infiltration des eaux de pluies
- **Point de vigilance** pour les mesures sur la végétation aux abords des bâtiments : s'il définit déjà les types d'espèces autorisées, le PLU pourrait également introduire la mise en place d'un coefficient de biotope et des plantations à réaliser, en définissant par exemple un nombre d'arbres minimal pour chaque hectare urbanisé ou en imposant des séparations végétalisées entre les bâtiments.

**La zone A** couvre toutes les terres agricoles de la commune dont elle assure la protection, notamment pour la pérennité de ce secteur d'activité. Certaines constructions, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y sont autorisées. Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole y sont également permises en dehors des secteurs A\* qui correspondent à des espaces paysagers agricoles et naturels à protéger au niveau de la plaine agricole et des coteaux boisés.

- **Positif** pour le maintien de l'activité agricole et des continuités écologiques, ainsi que pour la préservation du paysage agricole et des coteaux boisés.
- **Positif** pour la plantation exigée d'arbres d'essence indigène et haut jets, hors ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs pour l'exploitation de la voie ferrée.

**La zone N** correspond aux secteurs présentant un intérêt paysager et permet de préserver les espaces boisés et naturels de la commune. Le règlement n'y autorise que les installations nécessaires au maintien des usages actuels (équipements de loisirs, serres pour les jardins potagers, extension limitée du bâti existant...). Ce zonage est parfois associé à un classement EBC, ce qui permet de renforcer leur protection.

- **Positif** pour la préservation des milieux naturels tout en tenant compte des besoins liés à l'usage qui est fait de ces zones.

**L'évaluation des incidences au niveau du règlement et du zonage sera plus abordée ci-après en réalisant une analyse par thématique de l'environnement. Toutefois, ces documents sont cohérents avec la préservation de l'environnement.**

## 4.4 – Evaluation des incidences par thématique environnementale

### 4.4.1. La consommation d'espaces

#### ❖ Constat

Depuis sa dernière version, en vigueur jusqu'à l'approbation du projet soumis à la présente évaluation environnementale, le zonage du PLU a évolué sous différents aspects :

Comparaison des légendes

	limite de zone et de secteur		limite de zone et de secteur
	centre bourg, bâti ancien		centre bourg, bâti ancien
	secteur patrimonial		secteur patrimonial
	extension urbaine, bâti récent		extension urbaine, bâti récent
	zone d'activités économiques		zone d'activités économiques
	zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat		zone à urbaniser à court terme à dominante d'habitat
	zone à urbaniser à court terme destinée à l'activité		zone à urbaniser à long terme
	zone à urbaniser à long terme		zone agricole
	zone agricole		zone naturelle à préserver
	zone naturelle à préserver		secteur de jardins
	secteur de jardins		secteur d'activités de loisirs
	secteur d'activités de loisirs		Reconnaissance de l'existant
	secteur d'activités de loisirs liés à l'agriculture		Zone agricole non constructible
	espace boisé classé		espace boisé classé
	emplacement réservé		continuité de chemin piétonnier à préserver
	Secteur de mixité sociale (art. L123-1-5, 16°)		éléments bâti et végétal repérés au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme
	continuité de chemin piétonnier à préserver		Principe d'accès
	éléments bâti et végétal repérés au titre de l'article L.123-1-5,7° du code de l'urbanisme		Secteur de priorisation de l'activité commerciale (cf. art. 151-37 du CU)
	Principe d'accès		

Les différences observées correspondent à :

- La création d'une zone agricole non constructible qui regroupe désormais d'anciennes zones A et N du PLU en vigueur au Nord et à l'Est du centre bourg
- La création de la zone Nh, en partie en remplacement de la zone Nla
- La création de la zone Uh du fait de l'urbanisation d'une partie du secteur 1AUh depuis l'approbation du PLU en vigueur
- Le passage d'une zone 1AUj en zone Ni

L'espace à urbaniser à court terme dans l'ancienne version du PLU n'ayant pas été consommé entièrement depuis la dernière version du PLU, les zones d'urbanisation à long terme (2AU) demeurent inchangées. De même, les Espaces Boisés Classés sont identiques dans les deux versions du PLU.

#### ❖ Analyse

On observe, entre les deux versions du PLU, la disparition de certains zonages alors que de nouvelles catégories apparaissent. Ces changements sont à relativiser dans la mesure où aucun espace protégé n'a été ouvert à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU en vigueur. Le projet de zonage tient néanmoins compte de l'évolution de l'urbanisation, notamment avec le passage d'une partie de la zone 1AUh en Uh, suivant ainsi la logique même du document de planification.

On constate un maintien des surfaces agricoles qui ont été préservées de toute urbanisation ou densification urbaine. Il y a donc une bonne maîtrise de développement de la commune, cohérente dans le temps puisque les zones à ouvrir à l'urbanisation à long terme restent inchangées tant que l'urbanisation à court terme n'est pas terminée.

La prévision du PADD est de réaliser 12 logements par an avec une densité de 15 à 25 logements par hectare en continuité urbaine et 20 à 35 logements par hectare dans l'enveloppe urbaine. En conformité avec le SDRIF, le PADD vise notamment la réalisation de 80 logements dans le centre urbain. Cela induit la nécessité d'ouvrir 2,5 à 3 hectares à l'urbanisation ou la mise en œuvre d'un programme de réhabilitation avec densification.

A court terme, il reste 1 hectare à urbaniser sur la zone 1AUh. S'agissant d'après le règlement du PLU d'une zone d'extension urbaine, cela signifie la possibilité d'y construire 15 à 25 logements et de satisfaire les prévisions du PADD pour les deux prochaines années. Les autres secteurs à urbaniser sont identifiés comme une réserve foncière à long terme et pour lesquels la prochaine révision du PLU devra définir précisément les règles à appliquer dans les nouveaux projets. A moins d'une densification des parcelles déjà urbanisées dans le centre urbain, il faudra donc, à horizon 2 ans procéder à une révision du PLU pour ouvrir ces zones à l'urbanisation si la commune souhaite réaliser les objectifs fixés par le PADD. Ces zones 2AU représentent :

- 2 hectares au Sud de la commune, dans le secteur du Domaine : il s'agit d'une parcelle déjà bâtie qui fera l'objet d'un programme de réhabilitation et d'une OAP dans le présent PLU
- Environ 1,7 hectare en plein cœur du centre urbain, au sud du sentier de l'Eglise, entre la rue du Village et la rue du Ponceau.
- Environ 1 hectare au Nord du centre urbain, au Nord-Ouest du carrefour entre la RD 449 et la route de Marolles.

Le classement en zone A de toutes les terres agricoles permettra de maintenir et de préserver l'activité. De plus, aucune consommation d'espaces naturels/boisés n'est possible. Ils sont protégés par un zonage adapté (zone N, avec de surcroît un classement en EBC). Ajoutons également la suppression d'une zone AUi au profit d'une zone N.

Le PADD exprime clairement la volonté d'assurer un développement nécessaire à la vitalité du village (orientation 1.1), de favoriser le développement de la biodiversité et veiller aux continuités écologiques (orientation 2.3), et de favoriser le maintien de l'agriculture (orientation 2.4).

Les choix du PLU permettent de ne consommer aucune terre agricole ni aucune zone naturelle, en accord avec les orientations du PADD. La volonté de maîtriser le développement urbain induit de fortes contraintes sur les possibilités de développement du parc de logements et va dans le sens de la préservation de l'environnement. Les zones ouvertes à l'urbanisation permettent de répondre aux objectifs du PADD à très court terme (2 ou 3 ans selon les projets de densification mis en œuvre), de sorte que cette version du PLU devra être révisée rapidement pour préciser les règles s'appliquant aux zones 2AU qui constituent des réserves foncières pour l'urbanisation à long terme.

***Mesures envisagées : Aucune. Les choix du PLU permettent de limiter les effets de l'urbanisation sur la consommation de l'espace.***

#### **4.4.2. La biodiversité et les milieux naturels**

##### **❖ Constat**

La commune dispose de nombreux atouts concernant la biodiversité : des boisements, des ZNIEFF, des continuités écologiques liées à la trame verte et bleue... Le développement urbain ne doit pas les remettre en cause.

##### **❖ Analyse**

Tous les boisements du territoire ont été classés en secteur N, ce qui assure leur préservation. Ils sont par ailleurs classés en EBC, ce qui permet de renforcer leur protection. Les espaces agricoles sont également protégés avec une limitation des constructions aux installations liées à l'exploitation agricole dans les zones pour lesquelles le règlement est le plus souple, alors que certains espaces agricoles sont rendus inconstructibles en raison de leurs aménités paysagères et agricoles particulièrement remarquables.

Des prospections faune/flore ont été menées dans les zones s'ouvrant à l'urbanisation. Les zones ne présentent pas un intérêt significatif en termes de faune et de flore. Aucun impact n'est à prévoir sur des espèces patrimoniales et/ou protégées.

Les corridors et réservoirs identifiés dans les documents cadres ne sont pas impactés par l'urbanisation prévue dans le présent PLU. L'axe 2 du PADD vient conforter l'idée de préserver la biodiversité, les continuités écologiques et les espaces agricoles et naturels.

Le règlement prévoit une végétalisation des abords des bâtiments raisonnée en définissant les espèces autorisées et interdites. Néanmoins, aucune prescription liée au maintien de la biodiversité avec la définition d'un coefficient biotope ou à un minimum de surface végétalisée ou d'arbres à planter par hectare urbanisé n'apparaît dans le règlement.

**Mesures envisagées : Les choix du PLU permettent de préserver les milieux naturels de la commune, de favoriser le maintien des continuités écologiques et des espèces indigènes. Le maintien de la biodiversité pourrait néanmoins être amélioré par des prescriptions supplémentaires et une quantification de la végétalisation souhaitée dans le cadre de l'urbanisation.**

### **4.4.3. La ressource en eau / qualité des eaux**

#### **❖ Constat**

L'alimentation en eau potable de Cheptainville, qui ne dispose d'aucun captage sur son territoire communal et n'est concernée par aucun périmètre de protection, est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux Entre Remarde et Ecole qui dispose de 8 forages sur le territoire qu'il couvre.

Six points d'eau, essentiellement consacrés aux usages industriel et agricole, sont néanmoins présents sur la commune. A l'exception d'un forage à l'ouest du centre bourg, ils sont pour la plupart situés à proximité du site dit « du Domaine » qui est une zone 2AU du PLU.

En termes de gestion des eaux, la commune privilégie un traitement à la parcelle en encourageant l'infiltration pour les eaux de pluie alors que le réseau d'eaux usées raccorde Cheptainville à la station d'épuration de Saint Vrain. Celle-ci connaît actuellement un problème de rentabilité lié à une surcharge hydraulique alors qu'elle est sous-chargée organiquement.

#### **❖ Analyse**

Pour l'eau potable, les infrastructures en place sont à même de répondre à la croissance de la demande liées à l'urbanisation.

Concernant les eaux usées, toutes nouvelles constructions seront raccordées au réseau collectif et permettront d'augmenter la charge organique entrante dans la station d'épuration et d'en améliorer le rendement.

Par ailleurs, les principes de gestion des eaux pluviales pour les zones ouvertes à l'urbanisation sont établis afin de permettre la conservation de leur bon écoulement. De plus, le règlement prévoit l'infiltration en priorité sur les terrains et le cas échéant, les rejets vers les infrastructures existantes, devront se faire en débit limité et/ou différé. Il s'agit là d'un moyen de limiter la charge hydraulique traitée par la station d'épuration qui va dans le sens de l'amélioration de son rendement.

En agissant sur la charge organique et sur la charge hydraulique, le PLU apporte ainsi une réponse à un problème de fonctionnement de la station d'épuration et permettra une meilleure gestion des rejets dans la Juine, son milieu récepteur.

Enfin dans le règlement, il est rendu obligatoire le contrôle des raccordements des eaux usées et des eaux pluviales afin de limiter des rejets polluants les milieux récepteurs.

Il est également important de rappeler qu'un schéma directeur d'assainissement va être lancé en 2018 par Cœur d'Essonne Agglomération pour établir les travaux à réaliser.

**Mesure de suivi envisagée : Globalement, les orientations du PLU permettent de limiter les pollutions de la ressource en eau.**

### **4.4.4. Les sols**

#### **❖ Constat**

L'imperméabilisation des sols est un effet direct, majeur et permanent de l'urbanisation. Elle contribue à l'intensification des phénomènes de ruissellement qui est lui-même un vecteur de pollution des sols par le drainage des dépôts sur les sols imperméabilisés, notamment après de grosses périodes de sécheresses.

Dans le cadre du projet, 1 ha reste à urbaniser à court terme. Le PLU réserve également des zones d'urbanisation à long terme qui représentent une superficie totale d'environ 4,5 ha. Ces parcelles s'ouvriront progressivement à l'urbanisation dans les prochaines révisions du document d'urbanisme.

Aucun site pollué n'est répertorié par la base de données BASOL sur la commune. Pour autant, et bien que leur état d'occupation soit inconnu, la base de données BASIAS fait état de la présence de 4 sites d'activités (notamment de garage, de carrosserie, de décharge d'ordures ménagères...).

#### ❖ Analyse

L'urbanisation et ses modalités (nombre de logement, densité) ont été projetées selon les dispositions des documents cadres en vigueur.

Dans la mesure du possible, les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (infiltration, noues...) seront privilégiées, permettant ainsi de diminuer les apports aux réseaux et dans les cours d'eau, et l'imperméabilisation sera limitée dans les projets de construction par la limitation de l'emprise au sol du bâti.

Une large part sera laissée aux espaces verts et aux liaisons douces, au développement de la biodiversité et à la préservation des continuités écologiques (orientation 2.3 du PADD).

Les 4 sites BASIAS identifiés se situent en dehors de toute zone ouverte à l'urbanisation, à long terme comme à court terme.

**Mesures envisagées : Aucune. Les choix du PLU permettent de limiter les effets d'imperméabilisation des sols. En cas de réaffectation des sols sur un site potentiellement pollué, des études de dépollution devront être menées.**

### 4.4.5. Le paysage et le patrimoine bâti

#### Le paysage

##### ❖ Constat

Cheptainville dispose d'un paysage de qualité dont les éléments remarquables sont la plaine agricole au sein de laquelle s'est établi le bourg, l'espace vide qualitatif situé au pied du coteau boisé de la RD 449 et l'espace urbanisé coupé par les lignes électriques. Plus généralement, la commune est dotée d'une grande porosité visuelle qui offre de nombreux points de vue, avec notamment des percées sur le coteau boisé à préserver autant que possible.

##### ❖ Analyse

L'aspect paysager est très important sur le territoire de Cheptainville. Les transitions avec l'espace agricole et forestier doivent être réfléchies. La municipalité a pleinement conscience de cet aspect environnemental et paysager majeur en affirmant dans son PADD la volonté de privilégier une approche valorisant le patrimoine, l'environnement et les paysages (orientation 2.5) et d'assurer la pérennité agricole (orientation 2.4), contribuant ainsi à la préservation des paysages associés.

Ainsi, les milieux naturels et les zones agricoles situés à proximité ont été classés en zone N et A où les possibilités de construction sont très restreintes. De plus, certains paysages agricoles sont préservés par des dispositions réglementaires rendant les secteurs associés inconstructibles afin d'y garantir le maintien des qualités paysagères.

L'aménagement des zones AU devra quant à lui tenir compte des prescriptions du règlement de PLU pour l'intégration paysagère des nouveaux bâtis.

**Mesures envisagées : Aucune. Les orientations du PLU prennent en compte les prescriptions paysagères qui s'imposaient pour préserver le cadre de vie communale.**

#### Le patrimoine bâti

##### ❖ Constat

La commune dispose d'un patrimoine bâti intéressant mais relativement limité. Le développement de la commune doit permettre de conserver le caractère architectural des bâtiments anciens, et des quelques constructions qui s'y distinguent (église, château, fermes...).

##### ❖ Analyse

Le PADD transcrit la volonté de la commune de garantir des formes urbaines adaptées à la commune (orientation 1.2) dans son axe 1, mais également dans son axe 2 en privilégiant une approche valorisant le patrimoine, l'environnement et les paysages (orientation 2.5). Il s'agit là d'avoir un développement urbain cohérent avec l'existant et de constituer un ensemble bâti harmonieux.

Dans son règlement, le PLU indique des prescriptions concernant les constructions (clôtures, toitures, façade...).

**Mesures envisagées : Aucune. Globalement, le PLU a bien pris en compte la préservation du patrimoine bâti.**

#### 4.4.6. Les risques naturels et technologiques

##### ❖ Constat

L'ensemble des risques naturels, technologiques et industriels ont été analysés dans le diagnostic environnemental. En termes de risques naturels, la commune est principalement concernée par le risque d'inondation par remontées de nappes et le risque de retrait-gonflement des argiles. Toutes les zones urbanisées et à urbaniser du PLU sont situées en zone d'aléa moyen pour ce dernier risque.

Les risques technologiques et industriels sont très limités sur la commune et aucune ICPE n'est implantée sur ce territoire. Le seul ouvrage lié à ce risque est la ligne de RER C qui traverse la commune du Nord au Sud, en pleine zone agricole, qui fait l'objet d'un périmètre de sécurité relatif au risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD).

##### ❖ Analyse

Le risque de retrait-gonflement des argiles n'est pas de nature à empêcher la constructibilité des zones. Sa présence sur le territoire communal en aléa moyen n'est donc pas incompatible avec le zonage du PLU. Des mesures de constructibilités devront néanmoins être mise en œuvre afin d'éviter la dégradation des nouvelles constructions. Le règlement mentionne le risque et rappelle la responsabilité des porteurs de projet de mettre en œuvre ces mesures, sans que celles-ci ne fassent l'objet de prescriptions dans le document d'urbanisme.

Concernant les risques technologiques et industriels, aucune zone urbanisée n'est prévue à proximité.

**Mesures envisagées : Tout le territoire urbanisé et à urbaniser étant concerné, le règlement du PLU pourrait expliciter les précautions associées au risque de retrait-gonflement des argiles dans les dispositions constructives de ces zones.**

#### 4.4.7. L'air

##### ❖ Constat

Cheptainville est une commune rurale ; la qualité de l'air y est donc plutôt bonne. La principale source de pollution atmosphérique du secteur est liée aux transports. La station de mesure de la qualité de l'air Airparif la plus proche permet de connaître plus en détail les différents polluants présents dans l'air environnant. Malgré la baisse des concentrations de certains polluants de l'air extérieur, la situation est préoccupante pour d'autres polluants qui dépassent régulièrement les seuils réglementaires. L'effort d'amélioration de la qualité de l'air est donc à poursuivre.

L'accueil de nouvelles populations va nécessairement engendrer une augmentation des déplacements et donc des polluants atmosphériques, mais également des consommations énergétiques supplémentaires (déplacements, constructions).

##### ❖ Analyse

La nuisance routière a bien été intégrée au document conformément à la réglementation en traitant cette thématique dans le diagnostic. Celui-ci évoque notamment le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) d'Ile-de-France.

Le PADD montre clairement une volonté de favoriser les activités et services de proximité (orientation 1.3), ce qui permettra de limiter le besoin de se déplacer. Dans son axe 2, la mobilisation pour des modes de transport de proximité figure également parmi les orientations (orientation 2.1).

**Mesures envisagées : Aucune. Globalement, le PLU a bien pris en compte la préservation du patrimoine bâti.**

#### 4.4.8. Le bruit

##### ❖ Constat

À Cheptainville, la RD 449 et la ligne de RER C sont concernées par le classement sonore des infrastructures. La ligne de RER étant éloignée de la zone urbanisée, n'a pas d'incidence sur les aménagements futurs. En ce qui concerne la RD 449, cette route est classée en catégorie 4 pour le tronçon traversant la zone urbanisée de Cheptainville. Ceci implique un secteur affecté et soumis à l'isolation acoustique des bâtiments d'une largeur de 30 m. Aucune zone à urbaniser n'est concernée par les secteurs affectés.

De plus, l'accueil de nouvelles populations va nécessairement entraîner une augmentation des déplacements, notamment en voiture, et donc des nuisances.

#### ❖ Analyse

La nuisance routière a bien été intégrée au document conformément à la réglementation en traitant cette thématique dans le diagnostic. Le PADD, dans son axe 1 prend ce problème en compte en favorisant les activités et services de proximité de façon à limiter les déplacements en voiture et la fréquentation de la RD 449 qui constitue l'axe routier principal d'accès à la ville.

Le PADD identifie la volonté de maintenir et de développer le réseau de circulation douce, permettant de limiter l'utilisation de véhicules motorisés à travers la mobilisation pour des modes de transport de proximité (orientation 2.1)

**Mesures envisagées : Aucune. Globalement, les choix du PLU permettent de limiter les incidences vis-à-vis du bruit.**

### 4.4.9. Les déchets

#### ❖ Constat

L'accueil de nouvelles populations va entraîner l'augmentation de la production de déchets.

#### ❖ Analyse

La gestion des déchets ménagers est une compétence transférée au Syndicat Intercommunal de Collecte et Traitement des Ordures Ménagères du Hurepoix, qui a reçu la délégation de 47 communes sur 6 communautés de communes pour la gestion de leurs déchets.

**Mesures envisagées : Aucune. La densification prévue dans le PLU facilitera la récupération des déchets dont les circuits pourront rester les mêmes.**

### 4.4.10. Energies renouvelables - prise en compte des changements climatiques

#### ❖ Constat

Aujourd'hui, la vulnérabilité climatique des territoires est à prendre en compte. Des objectifs nationaux et régionaux sont fixés pour réduire les émissions de gaz à effet de serre, mais également faciliter le développement des énergies renouvelables.

#### ❖ Analyse

Le diagnostic environnemental a mis en avant le potentiel de développement de la géothermie, de la géothermie et de la filière bois énergie.

Les documents du PLU mettent en avant une volonté d'agir pour la réduction des émissions de GES : intégrer les énergies renouvelable dès la conception architecturale, favoriser les liaisons douces et l'accès aux transports collectifs... C'est le cas pour la commune de Cheptainville avec l'axe 2 du PADD, et notamment la volonté affichée de favoriser une consommation énergétique durable (orientation 2.2).

**Mesures envisagées : aucune. Les choix du PLU permettent le développement des énergies renouvelables et de mettre en place des actions visant à réduire les émissions de GES.**

## 4.5 – Evaluation des incidences sur le réseau NATURA 2000

### ❖ Constat

La commune de Cheptainville n'est concernée par aucun site Natura 2000. Il en existe néanmoins un à 2 km, sur la commune d'Itteville : les Marais d'Itteville et de Fontenay le Vicomte pour la Directive Oiseaux (FR 11101102).



Réseau Natura 2000 dans la proximité de Cheptainville (INPN)

Ce site de 522 ha s'étend du les communes d'Echarcon, Fontenay-le-Vicomte, Itteville, Lisses, Mennecy et Vert-le-Petit. Cet espace est caractérisé par 4 grands types de milieux avec la présence d'eaux douces intérieures stagnantes et courantes (30%), de marais, bas marais et tourbières (30%), de forêts mixtes (30%) et de forêt artificielle en monoculture (10%).

Les marais d'Itteville et Fontenay-le-Vicomte font également l'objet d'un arrêté de protection biotope sur 70% de la surface du site.

La définition de cet espace en zone Natura 2000 est lié à la qualité du site qui accueille de nombreuses espèces, dont environ 5 couples de Butor Blongios (*Ixobrychus minutus*) qui en font une zone remarquable au plan régional en termes d'effectif et de densité. L'ensemble des espèces présentes sur le site est détaillé ci-dessous.

Concernant la vulnérabilité du site, il s'agit essentiellement d'une pression anthropique se caractérisant pour l'essentiel par l'implantation de nombreuses « cabane » de pêcheurs. A noter également l'impact de la popuculture au niveau des forêts artificielles.

A022 - <i>Ixobrychus minutus</i> (10 - 10 Couples)	A094 - <i>Pandion haliaetus</i> (5 - 5 Individus)
A023 - <i>Nycticorax nycticorax</i> (5 - 5 Individus)	A094 - <i>Pandion haliaetus</i> (1 - 1 Couples)
A027 - <i>Egretta alba</i> (2 - 2 Individus)	A098 - <i>Falco columbarius</i> (1 - 1 Couples)
A029 - <i>Ardea purpurea</i> (2 - 2 Individus)	A193 - <i>Sterna hirundo</i> (5 - 5 Couples)
A072 - <i>Pernis apivorus</i> (0 - 1 Couples)	A229 - <i>Alcedo atthis</i> (1 - 2 Couples)
A073 - <i>Milvus migrans</i> (1 - 1 Couples)	A229 - <i>Alcedo atthis</i> (5 - 5 Individus)
A081 - <i>Circus aeruginosus</i> (2 - 2 Couples)	A236 - <i>Dryocopus martius</i> (1 - 2 Couples)

Oiseaux visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil (INPN)

A043 - <i>Anser anser</i> (1 - 1 Couples)	
A052 - <i>Anas crecca</i> (0 - 2 Couples)	A155 - <i>Scolopax rusticola</i> (10 - 10 Individus)
A055 - <i>Anas querquedula</i> (1 - 1 Couples)	A168 - <i>Actitis hypoleucos</i>
A059 - <i>Aythya ferina</i>	A221 - <i>Asio otus</i> (2 - 2 Couples)
A061 - <i>Aythya fuligula</i>	A240 - <i>Dendrocopos minor</i>
A118 - <i>Rallus aquaticus</i> (5 - 5 Couples)	A288 - <i>Cettia cetti</i> (5 - 5 Couples)
A153 - <i>Gallinago gallinago</i>	A308 - <i>Sylvia curruca</i> (3 - 3 Couples)

Oiseaux migrateurs régulièrement présents sur le site  
non visés à l'Annexe I de la directive 79/409/CEE du Conseil (INPN)

Avifaune

<i>Accipiter gentilis</i>	<i>Falco subbuteo</i> (1 - 1 Couples)
<i>Accipiter nisus</i> (2 - 2 Couples)	<i>Falco tinnunculus</i> (3 - 3 Couples)
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i> (2 - 2 Couples)	<i>Locustella luscinioides</i> (1 - 1 Couples)
<i>Buteo buteo</i> (5 - 5 Couples)	<i>Locustella naevia</i>
<i>Cettia cetti</i>	<i>Merops apiaster</i>
<i>Columba oenas</i>	<i>Saxicola torquata</i>

Reptiles

<i>Natrix natrix</i>
----------------------

Autres espèces importantes pour la faune (INPN)

<i>Anagallis tenella</i>	<i>Dianthus armeria</i>
<i>Carex distans</i>	<i>Peucedanum palustre</i>
<i>Carex lepidocarpa</i>	<i>Ranunculus lingua</i>
<i>Carex vesicaria</i>	<i>Samolus valerandi</i>
<i>Cladium mariscus</i>	<i>Sonchus palustris</i>
<i>Conium maculatum</i>	<i>Teucrium scordium</i>

Autres espèces importantes pour la flore (INPN)

Aucune de ces espèces n'a été repérée lors des investigations faunistiques et floristiques menées sur les zones ouvertes à l'urbanisation. Les milieux naturels favorables au développement de ces espèces ne se trouvent pas au sein de la zone urbaine de la commune. En effet, aucun milieu humide n'a été recensé dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

De plus aucun, impact indirect n'est retenu puisque le PLU a mis en place des prescriptions dans son règlement limitant les pollutions diffuses pouvant affecter les milieux humides présents dans ce site Natura 2000. Ces prescriptions concernent notamment la gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi que le raccordement des constructions nouvelles au réseau collectif. Avec ces prescriptions, le PLU apporte ainsi une réponse à un problème de fonctionnement de la station d'épuration et permettra une meilleure gestion des rejets dans la Juine, son milieu récepteur.

❖ **Analyse**

Les espèces répertoriées sur le site de l'INPN pour la zone Natura 2000 se situant dans les environs du territoire cheptainvillois n'ont pas été repérées lors des investigations sur le terrain. Aucun impact, direct ou indirect, n'est donc susceptible d'être généré par le PLU sur le réseau Natura 2000.

**Mesures envisagées : Aucune. Les choix du PLU ne portent pas atteinte aux sites Natura 2000 du secteur.**

# **CINQUIEME PARTIE**

**Mesures envisagées pour  
éviter, réduire et si possible  
compenser les conséquences  
sur dommageables du PLU sur  
l'environnement / Indicateurs de  
suivi de l'environnement**

## 5.1 – Mesures envisagées

### 5.1.1. Mesures pour la préservation de la flore et des habitats

Les mesures de préservation de la flore et des habitats naturels doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

Le projet ne présentant pas d'impacts significatifs sur les milieux et la flore, aucune mesure pour leur préservation n'est envisagée.

Nous rappelons tout de même que les orientations d'aménagement du PLU permettent de préserver les principaux milieux boisés en les classant en EBC et les zones naturelles en zone N. De plus, un zonage spécifique afin de protéger les zones de la plaine agricole présentant un intérêt paysager remarquable.

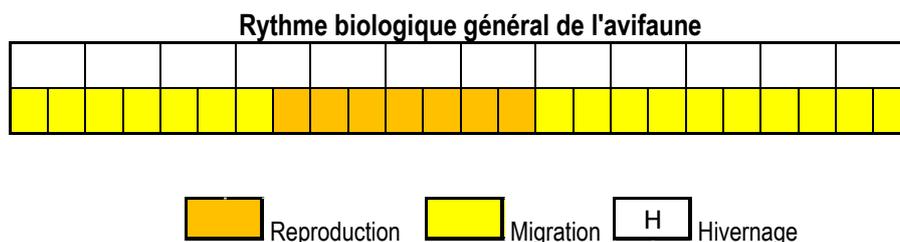
Le règlement du PLU prévoit également le respect de certaines conditions d'aménagement afin d'accorder une place importante à la végétation.

### 5.1.2. Mesures au bénéfice de la faune

#### Avifaune

Afin ne pas détruire ou perturber la reproduction des oiseaux protégés sur le site, les défrichements préalables aux travaux de terrassement devront être réalisés en dehors de la saison de reproduction de l'avifaune. Les travaux ne devront pas être effectués entre la mi-avril et la fin-juillet.

De cette manière, aucun spécimen, que ce soit au stade œuf, juvénile ou adulte, ne sera détruit par les travaux.



#### Insectes, Mammifères et Reptiles

Les mesures de préservation concernant les Insectes, les Mammifères et les Reptiles doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

Le projet ne présentant pas d'impacts significatifs sur ces groupes faunistiques, aucune mesure pour leur préservation n'est envisagée.

## 5.2 – Suivi de la mise en œuvre du PLU (indicateurs d'évaluation)

Le Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre d'une évaluation environnementale, doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du document de planification, notamment du point de vue de l'environnement, au plus tard au bout de 6 ans (R.124-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Trois types d'indicateurs environnementaux sont mis en place (selon le modèle de l'OCDE) ; ils permettent de prendre en compte et de "mesurer" :

- les pressions engendrées par les activités humaines (évolution de la surface des zones naturelles en fonction des pressions exercées...),
- l'état dans lequel se trouve l'environnement (nombre d'espèces patrimoniales rares ou protégées),

- les réponses (mesures) mises en place par la collectivité pour compenser les incidences consécutives aux pressions (niveau de prise en compte des surfaces naturelles et agricoles, mesures de protection, de gestion...

En ce qui concerne la mise en œuvre du suivi du PLU Cheptainville, il sera mis en place un dispositif de suivi (définition d'un comité d'évaluation et de suivi) qui sera assuré par un prestataire extérieur.

❖ **La biodiversité et les milieux**

Objectifs : préservation de la biodiversité, des écosystèmes et des corridors ; empêcher la consommation anarchique des terres agricoles qui fragmente le territoire, l'urbanisation linéaire le long des routes, assurer le maintien de l'activité agricole.

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
<p><b>Préservation de la faune, de la flore et des habitats :</b></p> <p>- surface d'EBC et surface en zone N</p>	Commune, DREAL	Espaces forestiers en 2012 : 238,55 ha (PLU)	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
<p><b>Préservation des espaces agricoles :</b></p> <p>- évolution de la SAU, - nombre d'exploitations agricoles</p>	AGRESTE, Recensements agricoles, Chambre d'Agriculture	Surface agricole en 2010 : 677 ha (Agreste)  Nb d'exploitations ayant leur siège sur la commune : 5 (Agreste)	Bilan au plus tard au bout de 6 ans

❖ **Protéger la ressource en eau**

Objectifs : minimiser les rejets dans l'environnement et les milieux naturels en limitant l'imperméabilisation des sols et le ruissellement, améliorer les performances du système épuratif (au niveau du réseau mais aussi des stations d'épuration), protéger les captages d'eau potable.

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
Suivi de l'installation d'assainissement (conformité, capacité)	Gestionnaire de réseau (bilan de fonctionnement annuel du système d'assainissement)	Charge maximale en entrée : 22268 EH  Capacité nominale : 22 000 EH  (portail d'information sur l'assainissement communal)	Bilan annuel
Suivi de la qualité des rejets/des cours d'eau/des masses d'eau souterraines	Gestionnaire de réseau (bilan de fonctionnement annuel des STEP), Agence de l'eau Seine-Normandie, station de suivi des masses d'eau	Objectif d'état global : bon potentiel en 2027 (SDAGE)	Bilan annuel

❖ **Pollutions des sols et de l'air**

Objectifs : contrôle et suivi des sites identifiés comme pollués ou sources de pollution pour une prise en compte optimale ; maintien d'une bonne qualité de l'air.

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
Nombre de sites pollués ou susceptibles de l'être répertoriés Nombre de dépollutions effectuées	Sites nationaux comme le BRGM (BASIAS, BASOL) Commune	4 sites potentiellement pollués (BASIAS)	Bilan au plus tard dans un délai de 6 ans
Évolution du trafic routier (émetteur de pollution atmosphérique), du nombre d'activités polluantes	Conseil général/DDT, CCI, Registre des Émissions Polluantes	Trafic journalier estimé en 2014: RD449 au Nord du centre bourg : 11 060 véh/j dont 3,7 % PL (PLU)	Bilan annuel

❖ **Gestion des déchets**

Objectifs : bonne gestion de l'ensemble des déchets, performance de tri, diminuer les tonnages collectés

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
Volumes/tonnages produits par type de déchets	SICTOM de l'Hurepoix	24 219,79 tonnes d'ordures ménagères pour 109 016 habitants en 2015 (soit 222 kg/hab)	Bilan annuel

❖ **Les risques naturels et technologiques de la zone**

Objectifs : construire des habitations/commerces aptes à supporter un aléa lié aux argiles, respecter les distances réglementaires vis-à-vis de certaines activités ou axes de transports.

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
Nombre d'entreprises à risque et aux alentours	DREAL, Base des Installations Classées, commune	Pas d'ICPE sur la commune (DRIEE)	Bilan annuel
Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles	Commune	2 (macommune.prim.net)	Bilan au plus tard au bout de 6 ans
Nombre d'entreprise génératrice de nuisances (sonores, olfactives, lumineuse)	Commune	1 décharge d'ordures ménagères (PLU)	Bilan annuel

❖ **Le cadre de vie, les nuisances**

Objectifs : préserver le cadre de vie et réduire les nuisances

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
Linéaire de voies piétonnières et cycles aménagées	Commune, aggro	À créer	Bilan annuel
Nombre de nouvelles habitations en zone de bruit	Commune, DDT	À créer	Bilan annuel
Évolution de la qualité de l'air sur la commune et ses abords	LIG'AIR, Associations locales	À créer	Bilan au plus tard au bout de 6 ans

❖ **Le paysage**

Objectifs : préserver la plaine agricole et les espaces boisés; faciliter la transition entre le milieu naturel et l'urbanisation

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
Nombre de haies plantées, d'arbustes, d'aménagements paysagers...	Commune	À créer	Bilan annuel

❖ **La maîtrise des consommations et des productions énergétiques**

Objectifs : réduction des consommations énergétiques liés à l'habitat et aux transports. Recours aux énergies renouvelables

Indicateurs possibles	Producteurs	Dernières données connues	Périodicité
Nombre de nouvelles constructions répondant à des critères énergétiques dans le secteur social et public	Commune (via les permis)	À créer	Bilan annuel
Nombre de logement anciens réhabilités	Commune (via les permis)	À créer	Bilan annuel
Nombre de places de stationnement dédiées au covoiturage créés	Commune	À créer	Bilan annuel
Nombre d'installation d'unités de production d'énergies renouvelables dans les bâtiments	Commune	À créer	Bilan annuel

# *SIXIEME PARTIE*

## Mesures de suivi et d'évaluation de la mise en œuvre du PLU

Conformément au code de l'urbanisme (articles L153-27), le PLU doit faire l'objet d'une analyse des résultats de l'application du plan dans un délai de 9 ans à compter de la délibération d'approbation du PLU d'Cheptainville.

Cette analyse des résultats d'application du PLU permet un suivi régulier du document d'urbanisme et de dresser un bilan de l'efficacité des outils et dispositions mises en œuvre.

Cette analyse se base sur la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi *stricto sensu* des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs présentés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU au regard de l'état initial détaillé en parties 1 et 2 du présent rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et pourra motiver le cas échéant des ajustements éventuels afin d'atteindre les objectifs attendus ou une redéfinition de ces objectifs à travers une adaptation du PLU (par révision ou modification).

Thème	Objectif communal	Indicateur de suivi	Etat initial en 2017
Occupation du sol	<p>Maîtriser la consommation foncière et modérer l'étalement urbain</p> <p>Ne pas dépasser le seuil démographique de 5 200 habitants à l'horizon 2030</p>	<p>Réaliser un inventaire annuel sur l'évolution le nombre de m<sup>2</sup> consommés et sur le nombre d'habitants arrivés</p> <p>Etude annuelle sur les naissances / décès sur la commune</p> <p>Calcul annuel de la densité moyenne des zones d'habitat et de la densité humaine des espaces urbanisés</p>	<p>Zones U : 184,88 ha Zones AU : 48,25 ha Zones A : 2334,05 ha Zones N : 14,92 ha</p> <p>4 200 habitants en 2014</p> <p>Densité moyenne des zones d'habitat : 16,30 logts/ha Estimation de la densité humaine des espaces urbanisés : 32,10</p>
Tissu commercial	Prévenir toute dévitalisation du centre ville	Réaliser un inventaire annuel sur l'évolution du nombre de commerces et services présent dans le centre ville	49 commerces et services dans le centre ville
Habitat	<p>Diversifier le parc de logements</p> <p>Chercher à résorber la vacance</p>	<p>Réaliser un tableau annuel des typologies de logements commencés sur la base des permis de construire déposés, afin de voir comment évolue le parc</p> <p>Identifier le profil des nouveaux arrivants en récupérant les bases de données des promoteurs / bailleurs et /ou aménageurs</p> <p>Inventorier et localiser les logements vacants dans une base de données communale</p>	
Equipements	Limiter l'impact des nouvelles populations sur le tissu d'équipements publics, notamment en phasant les différentes opérations immobilières	Réaliser un inventaire annuel sur la fréquentation et les capacités d'accueil résiduelles de chaque équipement	
Consommations énergétiques des constructions	<p>Maîtrise de la consommation annuelle d'énergies (énergies électriques, énergies fossiles, énergies renouvelables)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans l'habitat</li> <li>- Dans les activités économiques</li> <li>- Dans les équipements</li> </ul>	<p>Nombre de nouvelles constructions « basse consommation » ou performantes en énergie, réalisées.</p> <p>Consommation d'énergies pour les équipements publics</p>	<p>Consommations d'énergie par an sur les équipements publics</p> <p>Diagnostic de déperdition thermique à réaliser</p>
Développement des TC	<p>Meilleure fréquentation des TC présents et accessibles sur la commune</p> <p>Réduction des pratiques de déplacements en voiture</p>	<p>Fréquentation des TC circulants sur la commune</p> <p>Nombre d'arrêts de bus dans les quartiers</p> <p>Temps de trajet sur des itinéraires de référence fréquentés lors de migrations domicile – travail ou de traversées de la commune</p>	<p>Nombre d'arrêts de bus ou de TCSP sur la commune</p> <p>Nombre de personnes empruntant les transports en commun dans les migrations domicile travail</p>
Déplacements doux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution du linéaire de liaisons douces communales – biennuel</li> <li>- Nombre d'emplacements vélos développés dans les espaces collectifs ou publics</li> </ul>	<p>Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées</p> <p>Bilan du développement des modes 2-roues</p>	
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration et suivi de la qualité des rejets - annuelle	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	
	Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes - pluriannuelle	Evolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccordements	

# **SEPTIEME PARTIE**

## **Description des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation**

## 7.1 – Analyse de l'état initial

Le recueil de données environnementales a été effectué à partir de divers types de sources : consultations d'administrations et de services compétents, de documents et de sites internet.

### 7.1.1. Organismes et documents consultés

- le SIARC (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région de Cheptainville),
- les formulaires standards de données des sites Natura 2000 concernés par l'étude,
- le dossier départemental des risques majeurs de l'Essonne,
- le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Nappe de Beauce,
- le classement du bruit des infrastructures de transports terrestres de l'Essonne (Préfecture de l'Essonne).
- le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France)
- le SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) d'Ile de France
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) d'Ile de France
- le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

### 7.1.2. Bibliographie

#### Cartes

Les cartes suivantes ont été consultées :

- carte IGN au 1/25 000<sup>ème</sup>,
- orthophotoplan de la commune via Géoportail.

#### Sites Internet

Les sites suivants ont été consultés :

- [www.prim.net](http://www.prim.net), site du MEDDTL pour la prévention des risques majeurs,
- les sites suivants du BRGM : [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr), [www.bdcavite.net](http://www.bdcavite.net), [www.inondationsnappes.fr](http://www.inondationsnappes.fr), [www.sisfrance.net](http://www.sisfrance.net), [www.infoterre.brgm.fr](http://www.infoterre.brgm.fr) pour la cartographie des risques naturels,
- site de la DRIEE, pour les données sur la protection des milieux naturels,
- [inpn.mnhn.fr](http://inpn.mnhn.fr) et [cbnbp.mnhn.fr](http://cbnbp.mnhn.fr) pour la consultation de base de données faune et flore sur la commune,
- [www.basias.fr](http://www.basias.fr) et [www.basol.fr](http://www.basol.fr), site du MEDDTL, [www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr](http://www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr), pour le recensement des anciens sites industriels et des sites et sols pollués, des émissions polluantes.
- [assainissement.developpement-durable.gouv.fr](http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr) pour les données concernant la station d'épuration de Marolles Saint Vrain.

### 7.1.3. Visites de terrain

Des prospections faunistiques et floristiques ont été effectuées le 06 juin 2017 par deux chargés d'études spécialisés dans ces domaines afin de caractériser la zone ouverte à l'urbanisation.

## 7.2 – Mise en évidence des impacts du projet

---

L'estimation des impacts du projet s'est appuyée sur l'identification des contraintes et sensibilités environnementales du territoire réalisée lors de l'analyse de l'état initial et la confrontation de ces éléments avec les caractéristiques des projets.

L'évaluation des incidences du PLU a porté à la fois sur les sites Natura 2000, sur le milieu naturel et sur les différentes thématiques de l'environnement.

# *HUITIEME PARTIE*

## Résumé non technique

Comme son nom l'indique, ce résumé ne doit pas être trop "technique" et il doit être suffisamment concis, afin de permettre une compréhension rapide du dossier par le plus grand nombre. Pour plus de détails, le lecteur se reportera au dossier ci-avant.

## 8.1 – Synthèse des sensibilités et des enjeux sur la commune

---

Suite à l'analyse de l'état initial de l'environnement, les principaux enjeux sur le territoire communal sont les suivants :

- limiter l'étalement urbain,
- risque lié aux remontées de nappes,
- risque de retrait-gonflement des argiles,
- présence de 3 ZNIEFF et d'espaces agricoles d'intérêt paysagers,
- préservation de la ressource en eau en qualité et en quantité, la Nappe de Beauce étant libre sur sa majeure partie et classée en Zone de Répartition des Eaux,
- la préservation des paysages,
- risque de transport de matières dangereuses lié à la présence de la voie de RER C,
- la RD 449 est classé en catégorie 3 à 4 pour le bruit selon les tronçons, ce qui implique respectivement des secteurs affectés par le bruit larges de 100 m ou 30 m.

Sur la base de ce constat, les principaux enjeux pour le PLU sont :

- la protection et la valorisation du patrimoine, des paysages naturels et agricoles, pour une préservation du cadre de vie des habitants, des entités paysagères structurantes de la commune,
- la prise en compte des contraintes environnementales importantes tels que les risques naturels en présence dans les projets de construction, pour une préservation des vies humaines et de la santé publique.

## 8.2 – Motifs de la révision du PLU

---

Cheptainville dispose d'un Plan local d'Urbanisme approuvé le 31 janvier 2012. La révision générale du document a été prescrite le 16 février 2016 afin de l'adapter aux évolutions depuis l'approbation de la version initiale. Elle permet notamment d'intégrer les éléments nouveaux apportés par les lois ALUR et Grenelle.

## 8.3 – Incidences prévisibles de la révision du PLU

---

Les incidences prévisibles de la révision du PLU vont avant tout résulter de l'ouverture à l'urbanisation de zones d'environ 2 ha et à la possible densification des zones déjà urbanisées.

### ❖ La biodiversité, les milieux naturels

#### Incidences Natura 2000

La commune de Cheptainville n'est concernée par aucun site Natura 2000 sur son territoire. Le site Natura 2000 le plus proche se situe sur la commune d'Itteville à 2 km de Cheptainville.

Après analyse, le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur ces sites Natura 2000. **Il n'y a donc pas lieu pour ce projet de présenter une étude d'incidences Natura 2000.**

### **Flore et habitats**

Le processus d'urbanisation de parcelles naturelles ou semi-naturelles entraîne nécessairement la destruction de la flore sur les zones construites ainsi que, généralement, une modification des cortèges floristiques et des habitats aux abords immédiats (modification des conditions édaphiques, rudéralisation...).

Le degré de l'impact sur les habitats et espèces présents sur la zone d'étude est très limité au regard des inventaires de terrain effectués. En effet aucune espèce ou habitat naturel ne représente un enjeu écologique.

L'impact concernant la flore et les habitats naturels n'est donc pas significatif.

### **Faune**

Les impacts biologiques théoriques vont résider pour la faune en :

- la modification de l'habitat et du cortège d'espèces qui lui est assimilé. Une fois les travaux terminés, certaines espèces à caractère urbain vont pouvoir s'implanter (par exemple dans les haies bocagères/bandes boisées créées). Les espèces des milieux semi-ouverts potentiellement présentes actuellement vont quitter la zone,
- suppression d'habitat de reproduction et d'alimentation,
- la perte temporaire de ressources de nourriture durant les phases de travaux,
- un accroissement de la pression humaine (trafic des engins et des camions en phase travaux, trafic voiture lorsque l'aménagement sera réalisé) qui pourrait influencer sur les espèces les plus sensibles aux dérangements.

La présence d'espèces protégées sur les zones ouvertes à l'urbanisation a été mise en évidence par les investigations sur site réalisées. Des mesures seront mises en place afin d'éviter les incidences.

### **❖ La pollution et la qualité des milieux**

La création régulière de logements, même modérée par une maîtrise rigoureuse de l'urbanisation, va nécessairement entraîner une augmentation des rejets dans le milieu naturel :

Une augmentation d'émissions de GES est à prévoir avec la hausse du nombre de véhicules circulant sur la commune. Cependant, les zones ouvertes à l'urbanisation et les parcelles potentiellement constructibles se situent dans l'enveloppe urbaine existante, ce qui permet de rester à proximité des services, équipements et commerces. Le PLU vise à favoriser les activités de services de proximité afin de limiter les besoins en déplacements. Les déplacements doux sont également introduits dans le document d'urbanisme, et notamment dans le PADD, comme un élément d'amélioration de la qualité de l'air.

Les eaux usées seront traitées quantitativement et qualitativement avant rejet vers le milieu naturel. Ainsi, comme le mentionne le règlement, chaque nouvelle habitation/construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement afin d'éviter le rejet de tout polluant vers le milieu naturel. En l'absence de réseau collectif ou de possibilité de raccordement, toute construction devra se raccorder à un système de traitement autonome, conforme à la réglementation.

Les eaux pluviales issues des terrains constructibles feront prioritairement l'objet d'un traitement à la parcelle avec limitation du débit de fuite par hectare.

La gestion des déchets ménagers est une compétence transférée au depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 à Cœur d'Essonne Agglomération. La densification prévue dans le PLU facilitera la récupération des déchets dont les circuits ne subiront pas de modification majeure. Il faudra néanmoins l'adapter à l'augmentation des quantités de déchets liée à l'urbanisation.

### **❖ Les ressources naturelles**

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable de la commune de Cheptainville, elle est assurée par concession au Syndicat Intercommunal des Eaux Entre Remarde et Ecole. Le Syndicat possède plusieurs points de captage qui lui permettent d'alimenter une population de plus de 80 000 personnes avec un volume de service total de 16 000 m<sup>3</sup>. Aucun de ces points de captages n'est situé sur la commune de Cheptainville ou ne fait l'objet d'un périmètre de protection concernant le territoire de cette commune.

Les espaces agricoles de la commune sont préservés permettant ainsi de pérenniser cette activité sur la commune.

Les espaces boisés sont également protégés par le règlement via le classement en Espace Boisé Classé (EBC) ou en zone N.

#### ❖ Les risques

La commune de Cheptainville est soumise à plusieurs risques naturels dont notamment le risque d'inondation et le retrait-gonflement des argiles.

La commune ne dispose d'aucune ICPE sur son territoire mais elle est traversée selon une orientation Nord-Sud par la ligne de RER C, à l'est du territoire communale. Les parcelles concernées correspondent à des terrains agricoles de sorte que la population exposée au risque de Transport de Matières Dangereuses associé à cet axe est très limitée.

#### ❖ Le cadre de vie et le paysage

Cheptainville dispose d'un paysage de qualité. La commune est dotée d'une grande porosité visuelle qui offre de nombreux points de vue, avec notamment des percées sur le coteau boisé à préserver autant que possible.

Les orientations du PADD mettent en avant une grande volonté de préserver et de mettre en valeur le paysage et le patrimoine (bâti, culturel, naturel, écologique) de Cheptainville.

Le classement (Zone N, EBC) des boisements, ainsi que le maintien des espaces agricoles permet de conserver les éléments paysagers de la commune sont des éléments de retranscription de ces objectifs dans le PLU..

## 8.4 – Mesures de réduction ou de compensation des incidences prévisibles de la révision du PLU

---

Les mesures de préservation de la flore et des habitats naturels doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

Le projet ne présentant pas d'impacts significatifs sur les milieux et la flore, aucune mesure pour leur préservation n'est envisagée.

Pour la faune, il est recommandé :

- pour l'avifaune : défrichements et travaux de terrassement à réaliser en dehors de la période de reproduction allant de la mi-avril à la fin-juillet.
- pour les insectes, mammifères et reptiles : le projet ne présentant pas d'impacts significatifs sur ces groupes faunistiques, aucune mesure pour leur préservation n'est envisagée.