



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

2.2. Justifications et impacts sur l'environnement

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2017

Document rectifié suite aux remarques du Préfet par délibération du 29 septembre 2017

SOMMAIRE

- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD LES OAP ET LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE AU REGARD DES ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC 5
 - A - Au regard de la vision de l'équipe municipale pour conduire l'évolution du territoire et de la commune au cours des prochaines années..... 7
 - B - Les justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme 11
 - C - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques. 23
 - D - La prise en compte des documents supra-communaux 29
- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP 36
- MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES 44
 - A. Les zones urbaines..... 48
 - 1. La zone UCV149
 - 2. La zone UCV250
 - 3. La zone UR151
 - 4. La zone UR252
 - 5. La zone UAE54
 - 6. La zone UE54
 - 7. La zone UM56
 - B. Les zones à urbaniser..... 57
 - 1. La zone AUR158
 - 2. La zone AUAE59
 - C. Les zones agricoles et naturelles 61
 - 1. La zone naturelle : N62

- 2. La zone agricole : A 63
- EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES REGLES D'URBANISME INSTITUTEES PAR LE PLU 65
 - A. Les dispositions communes aux différentes zones 67
 - B. Les règles particulières aux différentes zones..... 73
 - C. Les outils complémentaires..... 89
 - 1. Les espaces boisés classés (EBC)..... 91
 - 2. Les éléments de patrimoine 91
- EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 93
- PRESENTATION DES INDICATEURS RETENUS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 107

Explication des choix retenus pour établir le PADD les OAP et le dispositif réglementaire au regard des enseignements du diagnostic

A - Au regard de la vision de l'équipe municipale pour conduire l'évolution du territoire et de la commune au cours des prochaines années

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond aux objectifs fixés dans la délibération du conseil municipal ayant prescrit l'élaboration du PLU de la manière suivante :

- **Préserver un environnement de qualité et un cadre de vie recherché**

L'orientation première est de préserver le cadre de vie et la qualité des paysages. En effet, Vert le Grand bénéficie d'un cadre de vie remarquable. L'orientation retenue est donc de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.).

- Pour les quartiers d'habitat comprenant du bâti rural ancien (le bourg, les hameaux), l'accent est mis sur la protection du patrimoine : architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos...
- Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet, la composition urbaine très organisée de ces résidences qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas.
- Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots boisés et de nombreux jardins de nouvelles constructions pourront être réalisées mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal.

- **Répondre de façon qualitative aux besoins des habitants notamment en matière de logement et anticiper un développement mesuré**

Les objectifs fixés par l'équipe municipale sont de maintenir l'équilibre entre les zones urbanisées et les zones agricoles ou naturelles en limitant au maximum l'étalement urbain et en orientant la construction de nouveaux logements sur des sites de projet bien identifiés. Aussi, deux sites de projet situés dans l'enveloppe urbaine permettent la mise en œuvre des objectifs de construction de logements envisagés. Ces sites de projet font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation. La construction de ces nouveaux logements permettra d'apporter une réponse aux besoins en logements à travers une diversification du parc, par le biais d'une meilleure adéquation entre l'offre et la demande, avec l'accent mis sur les catégories de logements suivantes :

- une offre équilibrée et diversifiée de logements tant en termes de formes bâties (aussi bien des maisons que des appartements) que de taille des logements, et formes d'occupation (en accession, en location, etc.) ;
- une offre de logements de petite et moyenne taille notamment à destination des jeunes et jeunes couples pour assurer le renouvellement des générations et des personnes âgées souhaitant un logement plus petit, plus proche des lieux de vie, des commerces et des services ;

- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine de la commune**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables vise à conserver et mettre en valeur les formes urbaines traditionnelles ainsi que le patrimoine bâti architectural.

- **Pérenniser et renforcer l'activité économique**

L'équipe municipale souhaite conserver le caractère agricole et rural du territoire tout en restant une commune dynamique qui maintient une certaine mixité fonctionnelle (emploi-habitat).

Aussi plusieurs orientations ont été définies sur la pérennisation des activités agricoles, la dynamisation des activités économiques présentes sur le territoire, notamment les activités de l'éco site qui joue un rôle important à l'échelle intercommunale et qui doit pouvoir se développer dans le respect de l'environnement et de la préservation de l'activité agricole.

- **Préserver et diversifier l'activité agricole**

Une des orientations de l'équipe municipale est d'assurer la préservation des espaces agricoles. Le PLU, à travers le PADD et sa traduction réglementaire, laisse la possibilité aux agriculteurs, si ils le souhaitent, de conforter voire de diversifier leur activité de manière complémentaire à l'agriculture notamment vers de l'agrotourisme (tourisme à la ferme, chambres ou tables d'hôtes, et activités artisanales ou artistiques s ...).

- **Intégrer dans le PLU les dispositions de la Loi Grenelle 2**, ce qui implique de prendre en compte des données telles que la maîtrise de la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la mise en état des continuités écologiques. Le PADD vise à assurer la protection de l'environnement. En conséquence plusieurs orientations portent sur la valorisation des paysages, sur la protection des milieux écologiques sensibles, sur l'inscription de la commune dans la transition énergétique de manière durable.

B - Les justifications au regard de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Rappel du contenu de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'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 ;
- c) La sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° 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 en matière 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 et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Patrimoine - Formes urbaines	<p>Un village rural, lieu de villégiature aux XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles, qui a connu une forte croissance dans les années 1970, occasionnant la construction de nombreux lotissements ;</p> <p>Une urbanisation localisée autour du vieux bourg. Les extensions s'effectuent surtout au Nord et au Sud-Ouest, avec la réalisation de lotissements comme Le Guichet, Le Village, Les Rondins, Le Clos de la Roseaie... Le potentiel foncier se localise principalement dans le vieux bourg et le site de la Croix Boissée à l'est de la commune ;</p> <p>Une dimension patrimoniale et historique forte du vieux bourg, de par la présence de nombreux éléments patrimoniaux.</p>	<p>Le PADD indique la nécessité pour les constructions nouvelles de s'adapter aux typologies présentes dans chaque quartier, afin que la nouvelle offre de logement s'inscrive et s'intègre dans son environnement urbain.</p> <p>Par ailleurs, la volonté est d'adopter un parti d'urbanisme qui économise au maximum la consommation de l'espace et oriente la construction de nouveaux logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées.</p> <p>La préservation du patrimoine bâti et vernaculaire est un axe fort du PADD, qui prévoit sa protection et sa mise en valeur en permettant des extensions et aménagements respectueux de l'identité du village.</p> <p>L'objectif principal des OAP du centre-ville est à la fois de permettre la construction de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine existante, qui respectent les formes urbaines traditionnelles environnante, et de réhabiliter des bâtiments anciens, permettant ainsi leur mise en valeur.</p> <p>L'OAP du Château de la Saussaie permet la protection et la mise en valeur d'un élément de patrimoine bâti constitutif de l'identité de la commune.</p> <p>La construction de nouveaux logements est prévue par l'OAP du site de Saint-Pierre. Il s'agit d'une extension limitée et optimisée du bourg, et les formes urbaines envisagées doivent garantir une intégration qualitative dans l'environnement.</p>	<p>Le zonage UCV1 avec les règles d'implantation des constructions, et les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords (article 11) visent à la préservation de la forme urbaine de ces quartiers.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
La population et les logements	<p>La courbe démographique est marquée par une croissance continue depuis les années 1960, avec des périodes d'accueil de population modéré, et des périodes de croissance plus prononcées ;</p> <p>Une forte représentativité des jeunes (moins de 30 ans), mais une tendance au vieillissement depuis 2006 ;</p> <p>Une stabilisation du nombre moyen de personnes par logements (2,6), qui induit que le maintien du nombre d'habitants actuel est assuré, sans avoir la nécessité de construire de nouveaux logements ;</p> <p>Une augmentation continue du nombre de logements depuis plus de 40 ans, avec un rythme de construction supérieur à 10 logements par an depuis 25 ans ;</p> <p>La majorité des logements sont des maisons composées de plus de cinq pièces, mais le parc de logements est diversifié, permettant l'accueil de jeunes ménages ;</p> <p>La part de logements sociaux est de 7%.</p>	<p>Le PADD affirme la volonté de conserver un rythme de construction de 15 logements par an, soit 150 logements sur 10 ans. Cela se traduirait par une augmentation de la population de 380 personnes, soit 2 800 habitants à l'horizon 2025/2030 ;</p> <p>Le projet de la ville en matière de logement est aussi de développer progressivement une nouvelle offre de logements, en diversifiant les typologies, les statuts, afin de permettre un parcours résidentiel efficient.</p> <p>Pour répondre aux obligations fixées par la loi SRU, et ce même si la commune n'y est pas soumise, la commune a fait le choix de porter la part de logement social à environ 100 logements, soit une quarantaine de logements à réaliser à une échéance de 10 ans.</p> <p>Les nouveaux logements seront essentiellement construits à proximité des équipements existants, et à l'intérieur des zones urbaines existantes.</p> <p>Les OAP du centre-ville et de Saint-Pierre intègrent le développement d'une nouvelle offre de logements diversifiée.</p>	<p>Le dispositif réglementaire traduit les objectifs du PADD à travers l'identification de sites de projet délimités au sein de l'espace urbain mais aussi par la zone AUR1 qui a vocation à accueillir de nouveaux logements dans le respect des formes urbaines actuelles</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les déplacements	<p>Vert-le-Grand est situé à proximité d'axes routiers structurants à l'échelle départementale et régionale même s'ils ne sont pas directement accessibles depuis la commune ;</p> <p>Le village est traversé par deux axes départementaux qui suscitent une circulation de transit et procure des problèmes de circulation ;</p> <p>Le réseau routier urbain est constitué de rues plutôt étroites et sinueuses ;</p> <p>La desserte en transport en commun est assurée par deux lignes de bus, des circuits spéciaux scolaires et un transport à la demande Mobi Val d'Essonne. La commune est également à proximité des lignes de RER C et D ;</p> <p>Le stationnement est gratuit sur l'ensemble de la commune. S'il existe de nombreux parcs de stationnement, il y a tout de même quelques problèmes de stationnement qui conduisent à des réaménagements et à la construction de nouveaux parcs de stationnement ;</p> <p>Le maillage de circulations douces se compose de sentes piétonnes et de deux chemins de randonnée. Il n'existe pas de pistes cyclables.</p>	<p>Le renforcement de l'offre en transports en commun, notamment le transport à la demande MobiVal, est un des objectifs de la commune.</p> <p>De même, le développement de l'offre en stationnement est prévu dans le bourg et aux abords des équipements scolaires.</p> <p>Un des objectifs du PADD est de développer le réseau piétonnier dans le bourg, comme alternative à l'usage de la voiture. Il s'agit par ailleurs d'aménager des liaisons douces entre les différents pôles attractifs du territoire. Cela passe par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des liaisons douces et du réseau de chemins piétons ; - L'aménagement du Chemin du Misery ; <p>Les OAP du centre-village prévoient la création de liaisons douces permettant d'accéder aux nouveaux logements et équipements prévus.</p> <p>L'OAP Saint-Pierre intègre la création d'un mail, constitutif du futur « Mail Est ».</p>	<p>Le dispositif réglementaire permet de mettre en œuvre les orientations du PADD et des OAP. Les sites de projet identifiés en zone à urbaniser, tels que le secteur Saint-Pierre, disposent d'un règlement qui vient compléter les dispositions fixées par l'OAP.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les équipements	<p>L'offre d'équipements est complète et satisfaisante dans les domaines administratif, de la petite enfance, scolaire et périscolaire, sportif et culturel, pour les personnes âgées ;</p> <p>Les équipements publics sont situés en partie à l'est de la zone urbaine, le long de la rue de La Poste, constituant une polarité qui dynamise le bourg.</p>	<p>Le maintien et l'adaptation de l'offre en équipements publics est l'un des objectifs du PADD, afin d'être en phase avec l'évolution démographique envisagée, et de répondre aux besoins de la population et aux évolutions des pratiques sociales.</p> <p>L'objectif général, à travers le développement des équipements publics, est de renforcer le rôle d'animation et de pôle de vie de Vert-le-Grand.</p> <p>L'OAP centre-ville (1) prévoit la réhabilitation d'une maison ancienne en maison médicale, mais aussi la réhabilitation d'une école en salle associative. Ces projets sont destinés à dynamiser le village et à développer des équipements qui répondent aux besoins de la population.</p> <p>Le site du château de la Saussaie, qui fait l'objet d'une OAP, permet également le développement de nouveaux équipements avec la réaffectation du château et de ses annexes à une fonction d'intérêt général.</p>	<p>Le plan de zonage délimite en zone UE les grands secteurs d'équipements. Le règlement spécifique qui s'y rattache facilite l'évolution des équipements existants et la réalisation d'installations nouvelles. Par ailleurs, les équipements sont autorisés dans toutes les zones.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les activités économiques	<p>Vert-le-Grand est une commune dynamique, avec des indicateurs économiques satisfaisants : le taux d'emploi (77,2%) est satisfaisant et le taux de chômage est peu élevé (5,2%) ;</p> <p>Près de 840 emplois dans la commune, et une hausse de plus de 12 % entre 2007 et 2012 ;</p> <p>Le secteur de l'industrie est prédominant en nombre, suivi du secteur tertiaire. Cependant, la commune compte une majorité d'établissements du secteur tertiaire ;</p> <p>Le tissu économique est composé principalement de petites structures, mais 3% des établissements grandvertois accueillent plus de 70% des salariés travaillant dans la commune ;</p> <p>La commune accueille trois sites d'activités principaux : le Parc de Tréville au Nord de la commune, l'Éco site au nord-est du village, et la zone d'activités artisanales de la Croix Boissée à l'est du bourg ;</p> <p>L'offre commerciale est concentrée au cœur du village. Elle est adaptée à la taille de la commune et répond aux besoins des habitants. Cependant, la concurrence des pôles commerciaux voisins contraint le développement commercial de Vert-le-Grand.</p>	<p>Le PADD entend conforter la structure économique de Vert-le-Grand, axée sur quatre pôles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'agriculture : il s'agit de soutenir l'activité agricole existante, de la développer et la diversifier ; - l'éco-site de Vert-le-Grand : le PLU doit permettre les évolutions de ce site ; - le tertiaire, les services et les PME : l'objectif est de répondre à la demande d'évolution des activités, de conforter l'activité ITM, de poursuivre le développement de l'activité artisanale de la Croix Boissée et de prendre en compte le projet de reconversion de la base aérienne 217 ; - les commerces et les services de proximité : le renforcement et la diversification de l'offre commerciale est un des axes du PADD. Le parti pris de la ville est de conforter la structure commerciale présente dans le bourg. Le développement et la diversification des services, ainsi que l'implantation d'une maison médicale sont également inscrit dans le projet de la ville ; <p>L'OAP Saint-Pierre prévoit l'extension de la zone d'activités de la Croix Boissée, et l'accueil de nouvelles entreprises, PME, artisanat... sur ce site. Cette extension doit conforter le tissu économique grandvertois.</p>	<p>La zone d'activités économiques est confortée dans sa vocation économique par un classement spécifique en zone UAE dédiée aux activités.</p> <p>Par ailleurs, une zone d'activités est prévue en extension de l'existante, en zone AUAE.</p>

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
La trame verte et bleue	<p>Le ru de Misery, corridor de la sous-trame identifié par le SRCE, traverse la partie sud du territoire communal ;</p> <p>Des espaces agricoles comme corridors de la sous-trame herbacée identifiés par le SRCE, qui permettent de lier la base aérienne 217 à la vallée de l'Essonne ;</p> <p>Une véritable richesse hydrographique, sous forme de nombreux fossés de drainage au sein de l'espace agricole, du ru de Misery, des canaux dans le parc du château, de zones humides ou de mares dans l'espace agricole ;</p> <p>Le patrimoine vert relevé est important et présent sous la forme de parcs et jardins publics et privés, de haies sur les espaces agricoles, de bosquets et de boisements sur les buttes ;</p>	<p>L'inscription du territoire dans une perspective de développement durable est une préconisation du PADD qui permet la préservation de la trame verte et bleue. Cela passe par le maintien des boisements sur les buttes et au sein de l'espace agricole, ainsi que les haies de végétation qui accompagnent les rues et les fossés de drainage. Ces éléments constituent un écosystème spécifique ;</p> <p>Le PADD indique également la nécessité de renforcer la présence des parcs publics et privés et des espaces verts au sein de l'espace urbain du bourg. Cela permet d'accentuer la présence de la nature dans le village ;</p> <p>Par ailleurs, le PADD prévoit le renforcement de la protection des terres agricoles, notamment entre les deux buttes autour de l'éco-site, permettant ainsi la protection de la sous-trame herbacée identifiée par le SRCE ;</p> <p>Aussi, le PADD inscrit la ville dans une démarche « zéro phyto » qui favorise la biodiversité locale et œuvre en faveur de la protection de l'environnement ;</p> <p>La protection et la mise en valeur de la trame bleue est aussi inscrite dans le projet de la ville et se traduit par la reconquête du ru de Misery et de ses abords afin de renforcer son rôle dans la trame bleue communale. La préservation du réseau de rus et de fossés de drainage est également un axe du PADD.</p> <p>Au sein des OAP du centre-ville est prévu de développement d'espaces verts d'accompagnement et la préservation de bosquet et d'arbres remarquables. Cela permet la</p>	<p>Le dispositif réglementaire identifie les espaces naturels en zone N.</p> <p>Par ailleurs, les éléments de paysage font l'objet de protections spécifiques dans le règlement en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Le plan de zonage identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les espaces boisés ; - les espaces verts à protéger.

		<p>valorisation des éléments naturels au sein du bourg, et permet la protection d'éléments remarquables existants.</p> <p>Il en est de même dans l'OAP Saint-Pierre où une vaste partie du site sera aménagée en espaces verts, octroyant une certaine qualité paysagère au site.</p> <p>Enfin, l'OAP du Parc de la Saussaie a une dimension environnementale forte et prévoit la protection du patrimoine paysager, composé d'espaces en herbe et d'espaces boisés. Les arbres existants sont maintenus. Aussi, la trame bleue est préservée puisque le projet prévoit la remise en état des canaux du Parc.</p>	
--	--	---	--

	<i>Les enseignements du diagnostic</i>	<i>Le PADD et les OAP</i>	<i>Le zonage et le règlement</i>
Les risques et les nuisances	<p>Des risques liés aux retraits et gonflements des argiles, notamment au sud-est, autour du ru de Misery ;</p> <p>Un risque très élevé d'inondation par remontée de nappes au nord-ouest et le long du ru de Misery ;</p> <p>Des risques liés au transport de matières dangereuses ;</p> <p>Des nuisances sonores notables liées aux infrastructures de transport terrestre ;</p> <p>Une qualité de l'air fortement impactée par l'activité de traitement des déchets et par les émissions agricoles. Des nuisances olfactives liées à l'éco-site en fonction du vent et des périodes de l'année.</p>	<p>Dans le cadre de l'objectif visant à inscrire le territoire dans une perspective de développement durable, le PADD prévoit des mesures de prévention des risques et des nuisances, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'aménagement de la future zone d'activités à Saint-Pierre, afin de créer un écran acoustique vis-à-vis de la RD31 ; - éviter de construire dans les secteurs sensibles au risque d'inondation, ou prévoir des règles spécifiques pour éviter l'inondation des habitations ; - la prise en compte de retrait-gonflement des argiles dans les futurs projets ; - la gestion des ruissellements et la dépollution des eaux issues de l'Écosite avant le renvoi dans le réseau des fossés et rus ; - Favoriser l'intégration des installations de l'Écosite dans l'environnement afin de limiter leurs impacts. Faire en sorte que le fonctionnement de l'éco site et les développements qui sont envisagés ne génèrent pas de pollution ou de nuisances supplémentaire pour les habitants de Vert le Grand notamment pour les habitants du village. <p>Un volet spécifique sur les énergies renouvelables est également inscrit dans le PADD, afin de favoriser l'évolution des quartiers existants et des constructions nouvelles vers une plus grande qualité environnementale.</p>	<p>Le règlement facilite les travaux de rénovation, de réhabilitation en instaurant des dispositions spécifiques pour les constructions existantes.</p>

C - Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.

1/ Rappel des objectifs démographiques

Le PADD fixe l'objectif démographique suivant : 2 800 habitants environ à l'horizon 2025/2030, soit une augmentation de 380 personnes.

2/ La production de logements à prévoir au regard de cet objectif démographique et du calcul du point mort

	LOGEMENTS	POPULATION
2012 (chiffres Insee)	870	2 396
2014 (chiffres estimés)	970	2 420

Afin d'atteindre environ 2 800 habitants, une hypothèse peut être faite concernant le nombre de logements à réaliser. Elle suppose que le point mort est de 0 et que le nombre moyen de personne par ménage est stabilisé à 2,5 personnes par ménage (point mort = nombre de logements à construire pour compenser la baisse du nombre moyen de personnes par logement, si ce nombre moyen de personnes par logement ne baisse pas, il n'y a pas de point mort).

L'hypothèse est donc la suivante :

	HYPOTHÈSE
	Maintien du nombre de personne par logement actuel, à savoir 2,5
Nombre de résidences principales nécessaires	2 800 habitants / 2,5 ➤ 1 120 résidences principales
Logements à réaliser sur la période 2016-2025	1 120 (<i>parc nécessaire à l'horizon 2025-2030</i>) – 970 (<i>parc de logements estimé en 2014</i>) ➤ 150 logements (<i>soit 15 logements / an sur la période 2015-2025</i>)

3/ La production de logement prévue pour atteindre l'objectif démographique

Il est inscrit dans le PADD, l'objectif « d'atteindre 2 800 habitants à l'horizon 2025/2030 » et « conserver un rythme de construction de 15 logements par an soit 150 logements en 10 ans ». Le dispositif réglementaire mis en place permettra la réalisation d'un nombre de logements cohérent pour atteindre cet objectif démographique.

Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été définies au cœur du village. La première, située rue de la Croix Boissée permet la construction d'un ensemble de 70 logements, mais aussi la réhabilitation de l'ancienne école et d'une ancienne maison afin qu'elles puissent accueillir quelques logements. Une autre OAP située à proximité dans le cœur du village prévoit également la construction de logements. Une troisième OAP située sur le site Saint Pierre prévoit la réalisation d'un ensemble de 40 logements. Au total, l'ensemble de ces OAP permettra la réalisation d'au moins 110 logements.

Par ailleurs, des constructions nouvelles à usage de logements seront réalisées dans les quartiers résidentiels constitués, notamment dans les zones UCV1, UCV2 et UR2 où le règlement donne des possibilités de construction dans le respect des formes urbaines actuelles. Ce potentiel est estimé à environ 4 logements par an.

Au total, le dispositif réglementaire permet la réalisation d'une moyenne de **15 logements par an** ce qui doit permettre d'atteindre l'objectif démographique de 2 800 habitants fixé à échéance 2025-2030.

Par ailleurs, le PADD fixe l'objectif de porter le nombre de logements sociaux à environ 100 logements, soit environ 40 logements sociaux à réaliser au cours des dix prochaines années, et ce même si la commune n'est pas soumise aux obligations fixées par la loi SRU. Ces logements seront réalisés sur les sites de projet Centre-ville 1 et Saint-Pierre qui font l'objet d'OAP. Dans l'OAP « Centre-ville 1 », le pourcentage de logements sociaux minimal à réaliser est de 25%, ce qui permet la réalisation d'environ 17 logements sociaux. Dans l'OAP « Saint-Pierre », le pourcentage de logements sociaux minimal à réaliser est de 60%, ce qui permet la réalisation d'environ 24 logements sociaux. Le PLU permet donc la réalisation d'au moins 41 logements sociaux.

4/ La limitation de la consommation de l'espace:

Dans le cadre du diagnostic foncier ont été identifiées et analysées l'ensemble des sites potentiels de constructions situés à l'intérieur des zones urbanisées.

Sur la base de cette analyse :

- Deux principaux site potentiels d'urbanisation (renouvellement urbain) ont été retenus, ils font l'objet d'OAP (OAP centre village).
- Pour les reste il est apparu que le potentiel de densification sous la forme d'habitat diffus a l'intérieur des zones urbanisées était limité car l'orientation retenue est de permettre une évolution « douce » des quartiers d'habitat individuel en respectant les caractéristiques urbaines, paysagères et architecturales de chaque quartier (hauteur, gabarit, emprise au sol, zonage, etc.).
 - o Pour les quartiers d'habitat comprenant du bâti rural ancien (le bourg) l'accent est mis sur la protection du patrimoine : architecture de qualité, cours, vieux murs, jardins clos...
 - o Pour les quartiers d'habitation réalisés sous la forme d'opérations d'ensemble, il s'agira seulement d'évolutions modérées du bâti existant. En effet, la composition urbaine très organisée de ces résidences qui pour certaines sont déjà assez denses, ne permet pas d'envisager l'accueil de nouveaux logements, il s'agira plutôt de petites extensions : agrandissement, vérandas.
 - o Pour les quartiers d'habitat individuel diffus ou comprenant des cœurs d'îlots verts et de nombreux jardins de nouvelles constructions pourront être réalisées mais de manière encadrée afin que cette évolution se fasse dans le respect de la qualité du cadre de vie et de l'équilibre entre le bâti et le couvert végétal. Pour ces quartiers les orientations retenues sont les suivantes :
 - Maintenir la couverture végétale (jardins, arbres, haies) pour la qualité des paysages et la préservation de la biodiversité ;
 - Maintenir une proportion d'espace de pleine terre perméable afin de limiter les ruissellements ;
 - Les nouvelles constructions devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Par ailleurs, il faut tenir compte du coefficient de rétention foncière, c'est-à-dire du fait que tous les propriétaires n'utiliseront pas dans les dix années à venir, l'ensemble de leurs droits à construire car de nombreux habitants sont venus à Vert le Grand pour avoir une maison avec un jardin et la plupart d'entre eux préféreront vraisemblablement conserver ce mode d'habitation et préserver leur cadre de vie.

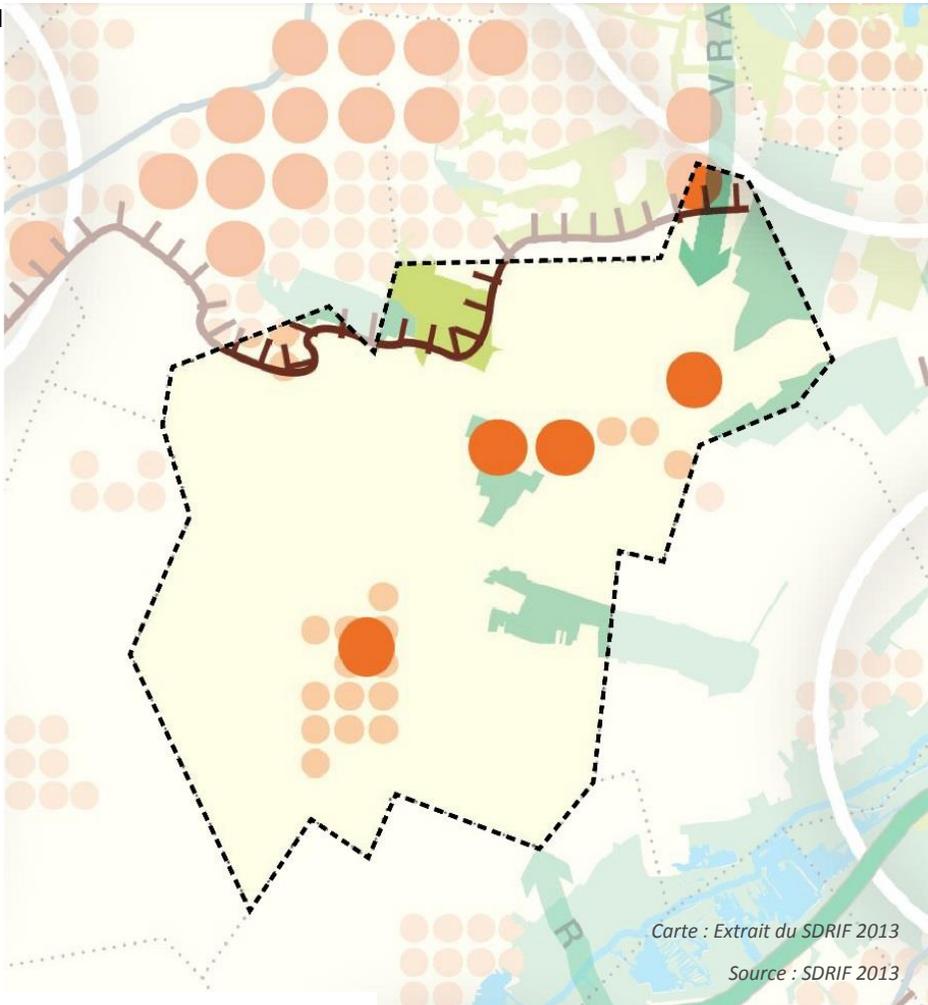
Compte tenu de cette analyse il est apparu que les possibilités d'urbanisation à l'intérieur des zones urbanisées n'étaient pas suffisantes pour atteindre les objectifs de développement économique et démographique fixé par le PADD et qu'il était nécessaire de prévoir des possibilités de d'urbanisation sur des zones d'urbanisation nouvelles. Toutefois ces zones d'urbanisation ont été limitées à ce qui est strictement nécessaire pour répondre aux besoins en termes de développement démographique et économique et elles ont été localisées sur des sites qui portent le minimum d'atteinte aux exploitations agricoles, en évitant de créer de nouvelles enclaves à l'intérieur des zones agricoles. La zone de Saint Pierre, qui est la principale zone d'extension est assez largement enclavée du fait de sa situation entre plusieurs voies et la limite Est de la zone urbaine.

La zone AUR1 et la zone AUAE pour l'extension de la zone d'activités de la Croix Boissée représentent respectivement 1,3 hectare et 1,9 hectare. La zone UAE*, d'une superficie de 26,6 ha est destinée à permettre le développement de l'Écosite.

Au total, la consommation d'espaces est limitée à 29,8 hectares, soit 1,87 % de la superficie totale de la commune.

D - La prise en compte des documents supra-communaux

Le PADD a été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec l



- Espace urbanisé à optimiser
- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

LE SDRIF :

Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Vert-le-Grand doit être compatible avec le schéma directeur.

Légende et modalités de prise en compte au sein du PLU :

 Pastille « **Espaces urbanisés à optimiser** » : A l'horizon 2030, à l'échelle communale ou intercommunale, est attendue une augmentation minimale de 10% de la densité urbaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- PRISE EN COMPTE :

 Pastille « **Secteur d'urbanisation préférentielle** » : Le SDRIF identifie des espaces appelés à connaître une plus forte évolution urbaine, en partie par densification du tissu existant. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune.

- PRISE EN COMPTE :
- Ces pastilles sont localisées dans le village et sur le secteur de la Garenne de Braseux. Des secteurs d'urbanisation préférentielle ont été identifiés dans le village et sur le secteur de l'ancienne carrière de Braseux. Le dispositif réglementaire permet l'évolution du village en autorisant des extensions du bâti existant. Les deux OAP du centre-ville répondent à l'objectif d'optimisation de l'espace en prévoyant la construction de nouveaux logements et en optimisant l'utilisation de bâtiments existants. Le classement en zone UAE du secteur de la Garenne de Braseux permet l'évolution et l'optimisation de cette zone, en cohérence avec sa destination majoritairement d'activités. Les OAP du centre-ville prévoient des constructions nouvelles et répondent en ce sens à l'objectif de densification et d'urbanisation de ce secteur.

Le dispositif réglementaire des zones UCV1 et 2 et UR permet une densification d'au moins 10 % par rapport à la densité actuelle.

LE PDUIF :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

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

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE VERT-LE-GRAND :

RECOMMANDATION :

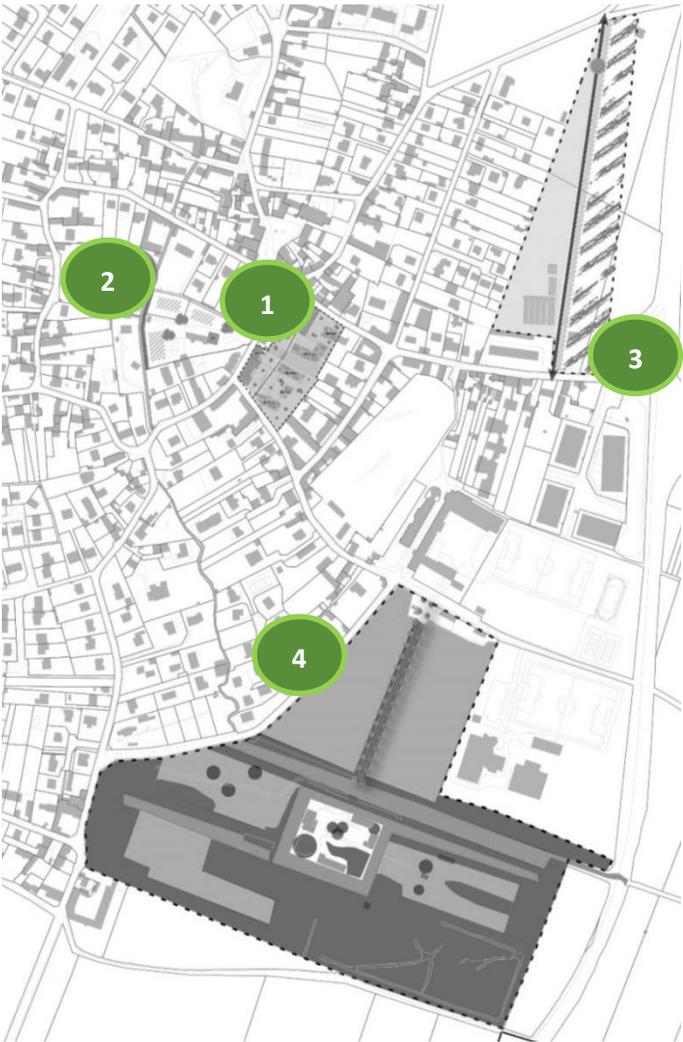
- **Logements :**
 - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Vert-le-Grand environ 1,5) :
 - $1,5 \times 1,5 = 2,25$ places par logement

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire est compatible avec le PDUIF puisqu'il impose un nombre de place moyen de stationnement en-dessous du seuil maximum. En effet, l'obligation est de 1 place par tranche de 50 m² avec un minimum de 2 places par logement dans toutes les zones pavillonnaires et de centre-ville. Ces dernières ne sont pas appelées à accueillir un nombre important de logements mais ils se caractérisent par la présence de grands logements qui impose de prévoir au minimum 2 places.

Explication des choix retenus pour établir les OAP

Quatre OAP sectorielles ont été définies dans le PLU. Elles s'inscrivent sur des secteurs à enjeux tels que le centre-ville, le secteur Saint Pierre et le Château de la Saussaie. Les OAP permettent de préciser les objectifs du PADD sur ces secteurs spécifiques.



1 OAP du centre-ville 1

2 OAP du centre-ville 2

3 OAP Saint Pierre

4 OAP du Château de la Saussaie

OAP du centre-ville 1

Le site retenu pour la réalisation de cette OAP est localisé en centre-ville, donc à l'intérieur de la zone urbaine existante. Ce site a fait l'objet d'une étude particulière, la volonté communale étant de mettre en place dans le PLU, les conditions de réalisation d'un projet exemplaire en termes de qualité architecturale et paysagère et d'intégration dans le paysage urbain du cœur du village de Vert le Grand. Les hauteurs indiquées permettent d'optimiser l'occupation du sol tout en respectant la volumétrie des constructions environnantes.

Les constructions nouvelles destinées à accueillir des logements participeront à l'effort de construction et de diversification du parc de logement.

La réhabilitation d'une maison ancienne sur ce secteur répondra également à cet objectif, et permettra la création d'un équipement de services et/ou la création de logements.

La réhabilitation de l'ancienne école et sa réaffectation en salles pour les associations confortera l'attractivité du bourg.

La protection du patrimoine bâti répondra à l'objectif maintien de l'identité du village et la mise en valeur du paysage urbain.

La création d'un espace vert d'accompagnement renforce la présence de la trame verte au sein de l'espace urbain et répond à l'objectif d'inscription du territoire dans une démarche de développement durable. La création d'une liaison douce



œuvre également en ce sens, tout en renforçant les liens entre les différents pôles attractifs du bourg. Par ailleurs ce projet contribuera à accroître l'offre en stationnement au cœur du village.

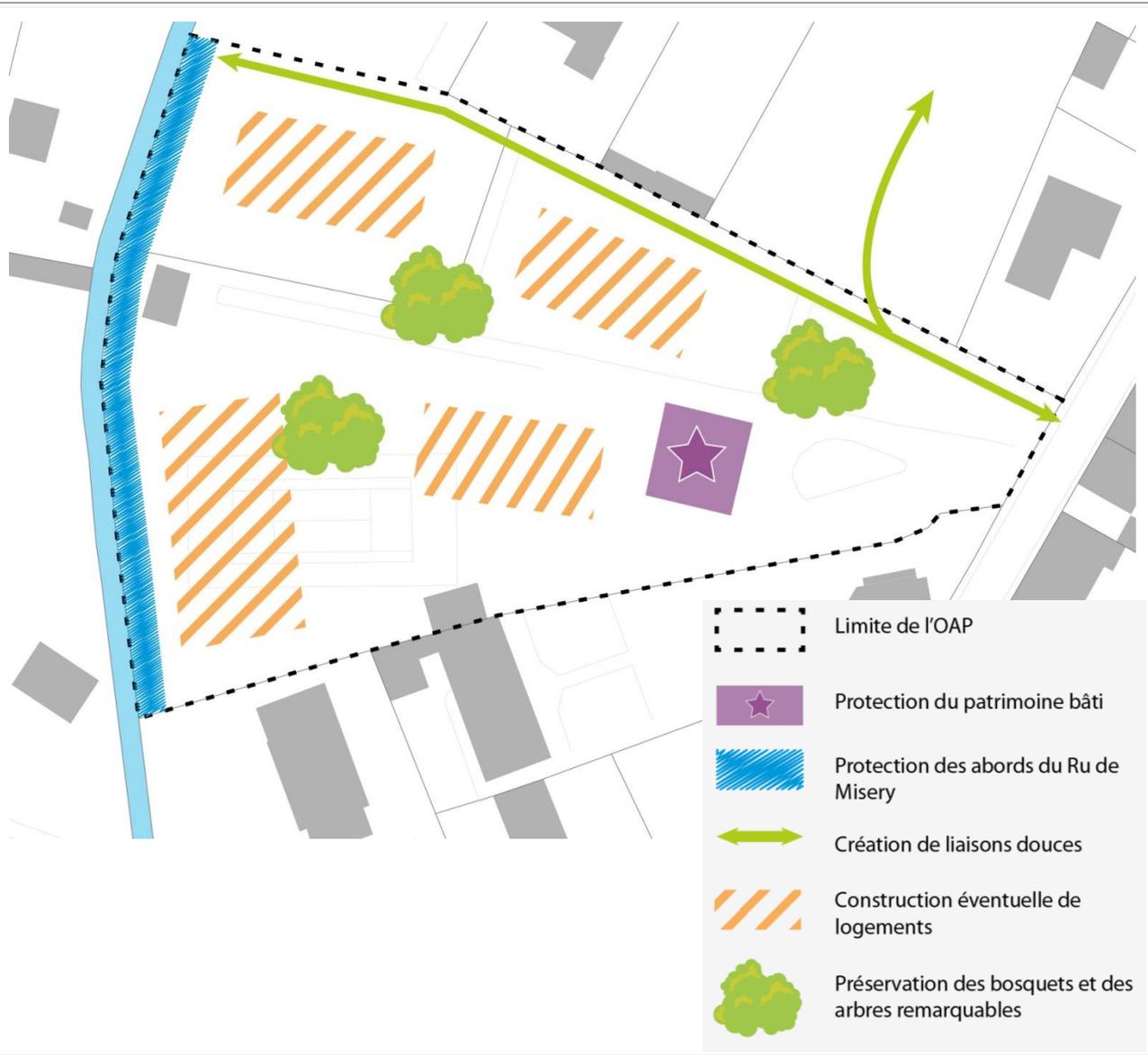
Le programme envisagé est de 70 logements, dont 25% de logements sociaux minimum.

OAP du centre-ville 2

Cette orientation porte sur la construction de 40 à 50 logements qui permettront de répondre aux objectifs d'évolution démographique, tout en limitant la consommation des sols et en s'inscrivant harmonieusement dans le centre-bourg.

La protection du patrimoine bâti répond à l'objectif maintien de l'identité du village et la mise en valeur du paysage urbain.

La création de liaisons douces s'inscrit dans l'objectif à moyen ou long terme de créer une promenade le long du Ru de Misery. La protection des bosquets et des arbres remarquables permettra de valoriser la trame verte et bleue au sein du village.



L'OAP Saint-Pierre

Cette orientation consiste en une extension mesurée du bourg pour accueillir des logements (environ 40 dont 60% de logements sociaux), des activités et des services. Les typologies bâties visent à la meilleure intégration possible avec des maisons de ville au nord du site et un ou plusieurs petits immeubles de faible hauteur au sud. Cela permettra d'optimiser au maximum la consommation de l'espace.

L'extension de la zone d'activités de la Croix Boissée permettra l'accueil de nouvelles activités.

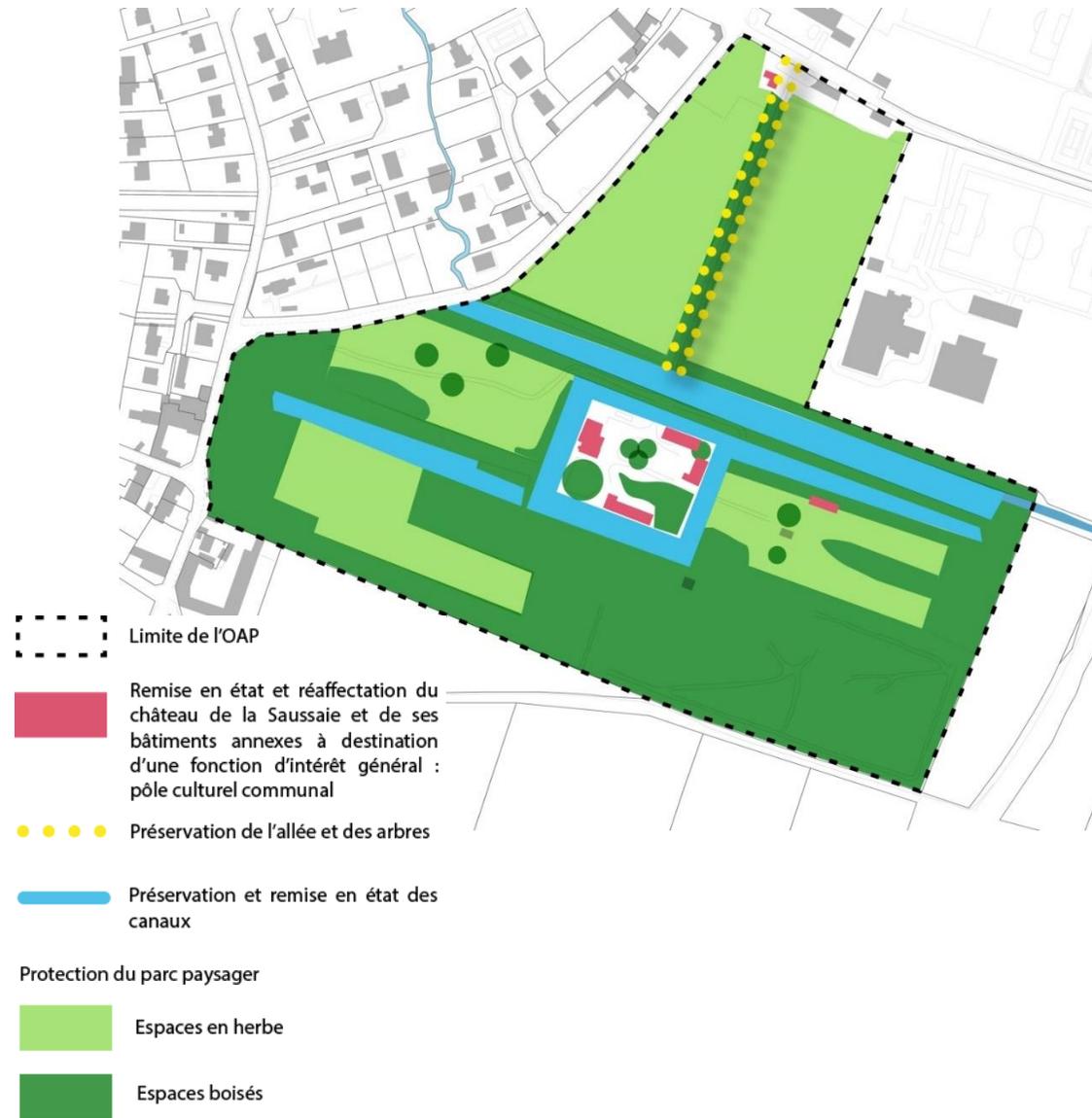
Une attention particulière est portée à l'intégration paysagère, notamment par rapport à la RD31. La partie Est de la zone sera traitée en espaces verts et aménagements paysagers.



L'OAP du Château de la Sausaie

Cette orientation porte sur la mise en valeur du Château de la Sausaie : un élément de patrimoine bâti qui participe à l'identité de la commune. Elle prévoit la réhabilitation et la réaffectation des constructions existantes (château et dépendances) pour des fonctions publiques ou privées d'intérêt général.

Une forte dimension environnementale est attribuée à cette orientation, puisque le parc (espaces boisés et espaces en herbe) restera protégé, ainsi que l'allée d'arbres située de part et d'autre de l'accès principal. Est par ailleurs fixé le principe de préservation et de mise en valeur des canaux et des zones humides.



Motifs de la délimitation des zones

La prise en compte du PADD et des OAP dans la délimitation des zones

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose de 4 catégories de zones :

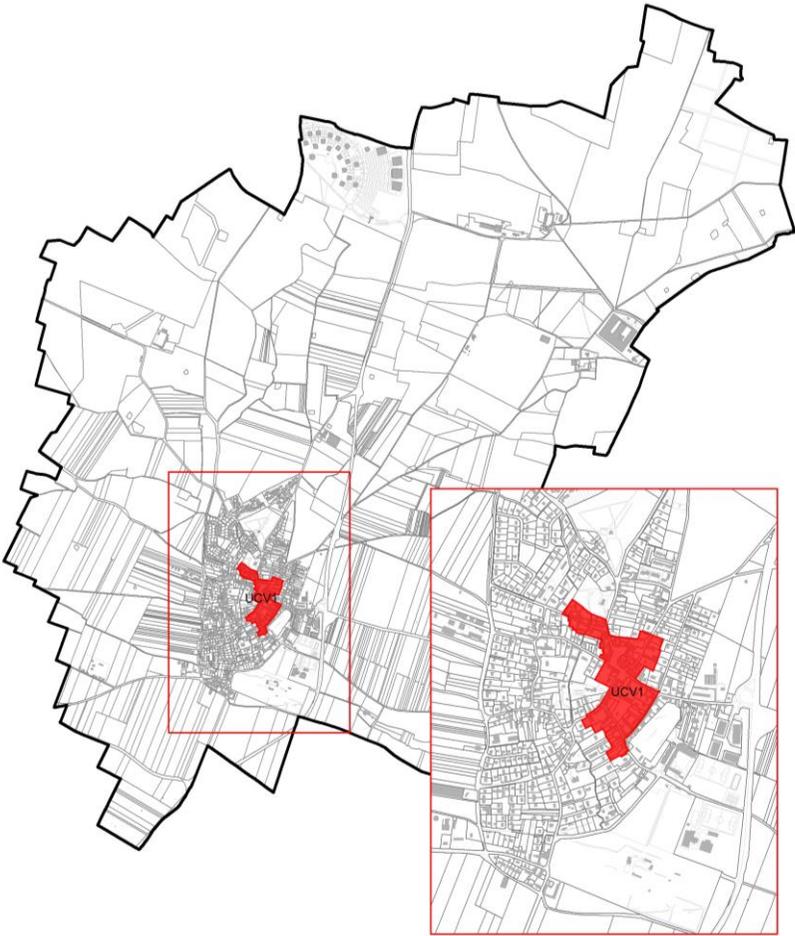
- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (zones AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N) ;

A. Les zones urbaines

Le PLU distingue sept zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal.

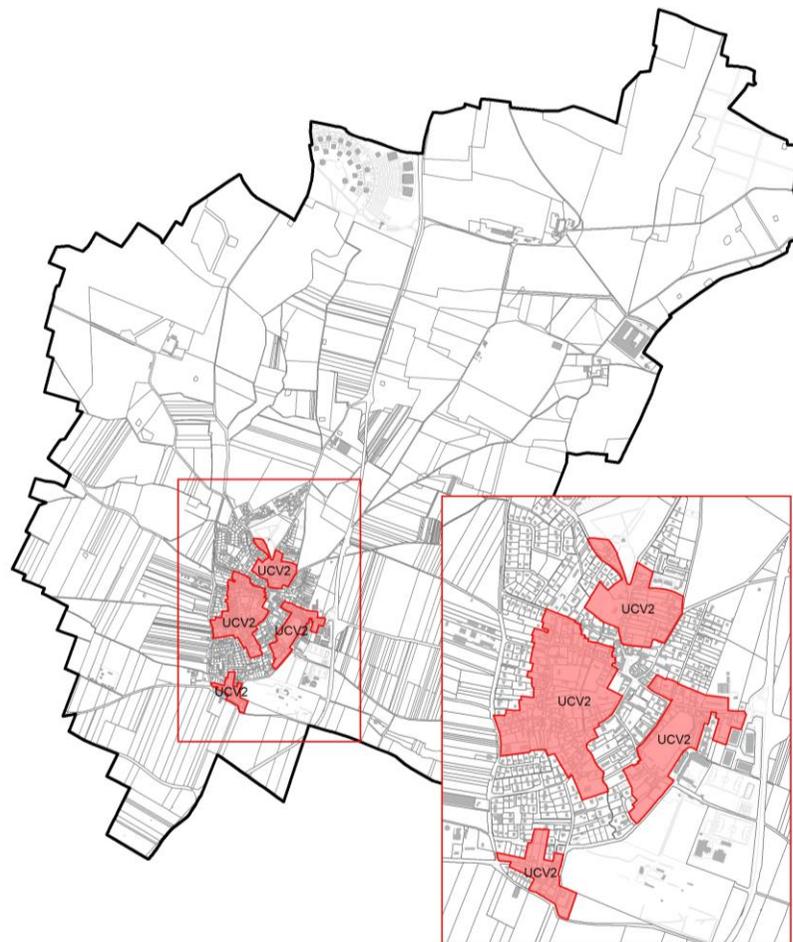
1. La zone UCV1

La zone **UCV1** correspond à la partie la plus dense du bourg historique. Il se caractérise par un bâti implanté à l'alignement et en mitoyenneté. Les critères de délimitation de la zone sont d'ordre physique : ce cœur de village se caractérise par un bâti généralement à l'alignement et une certaine densité ; la hauteur des constructions correspond souvent à des bâtiments d'un étage surmonté de combles. Il accueille des fonctions mixtes (habitat, commerces, services, petites activités, équipements). Il présente un intérêt patrimonial du fait de la présence de nombreuses constructions anciennes bien conservées et mises en valeur.



2. La zone UCV2

La zone **UCV2** correspond aux extensions moins denses du village traditionnel et aux anciens hameaux. Cette zone se compose d'un bâti traditionnel de village, de maisons bourgeoises, de fermes, d'habitat individuel libre. Les critères de délimitation de la zone sont d'ordre physique : ces quartiers construits en prolongement du cœur du village se caractérisent par un bâti généralement à l'alignement et une certaine densité ; la hauteur des constructions correspond souvent à des bâtiments d'un étage surmonté de combles.



3. La zone UR1

La zone **UR1** correspond à des secteurs d'habitat groupé, constitué et dense. La délimitation de la zone repose sur la prise en compte des formes urbaines existantes. Ont été intégrées dans cette zone l'ensemble des quartiers qui présentent des similitudes en termes d'implantation du bâti, formes urbaines très constituées, habitat assez groupé.



4. La zone UR2

La zone **UR2** correspond aux zones d'habitat diffus. L'objectif du dispositif réglementaire est d'autoriser une évolution modérée de ces quartiers, avec des extensions et des surélévations possibles dans la continuité des gabarits existants. La délimitation de la zone repose sur la prise en compte des formes urbaines existantes. Ont été intégrées dans cette zone l'ensemble des quartiers qui présentent des similitudes en termes d'implantation : habitat diffus sur des terrains de taille variable, présence de jardins....



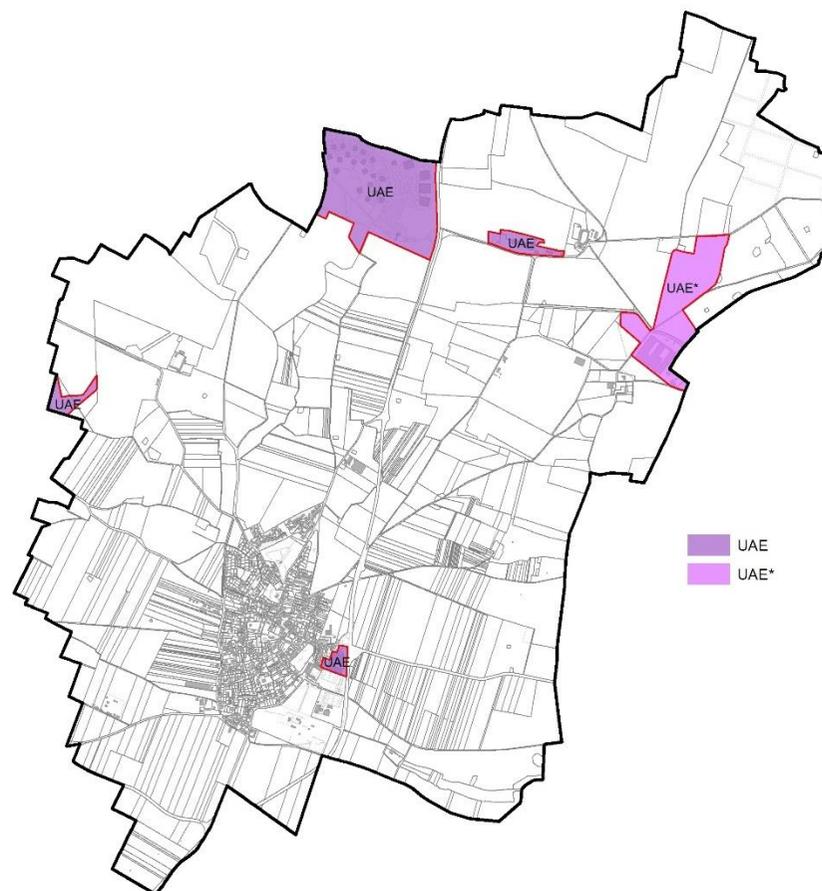
La zone **UAE** accueille les activités économiques.

Le site délimité au sud du bourg correspond à la zone d'activités de la Croix Boissée, sa délimitation repose sur la prise en compte des contours de la zone d'activités actuelle

À l'Ouest du territoire se trouve une emprise accueillant quelques activités économiques (site de l'INRA), la délimitation de cette petite zone repose sur la prise en compte de l'existant

Au nord du territoire, trois sites d'activités économiques sont délimités :

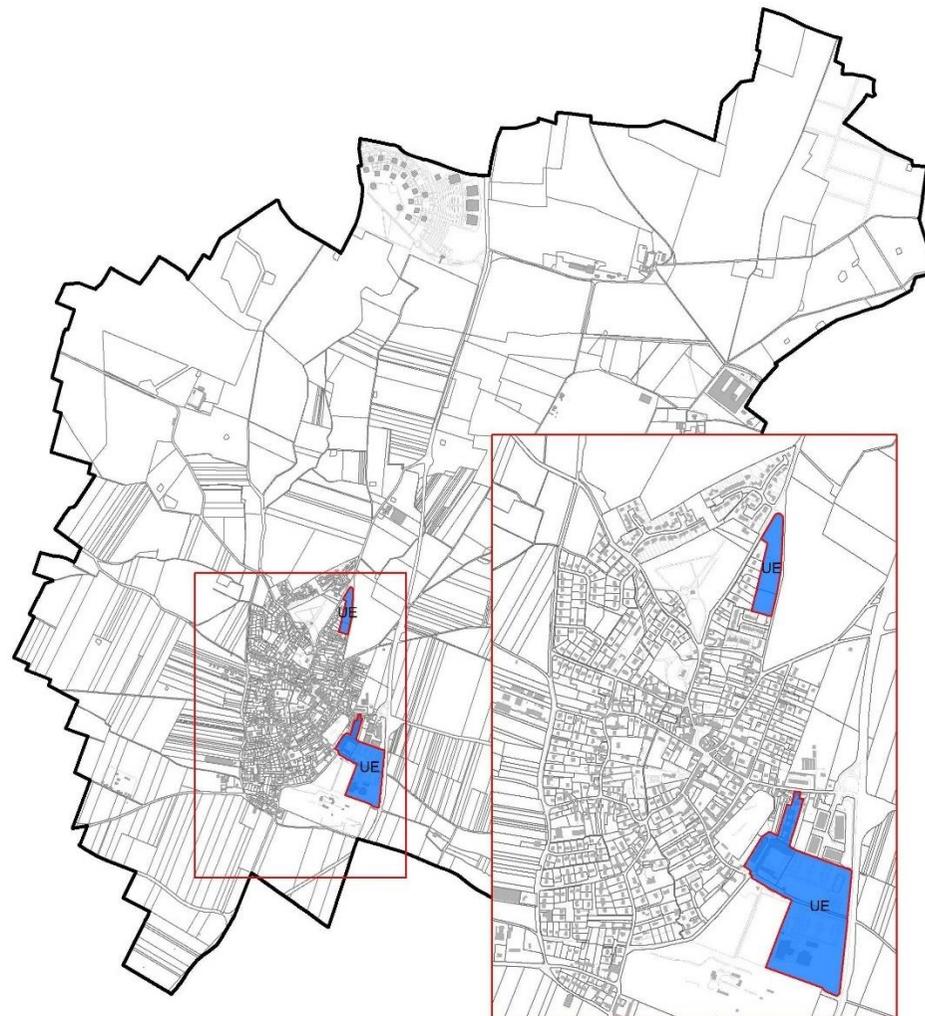
- une partie du Parc de Treville, également implanté sur le territoire des communes de Brétigny-sur-Orge et de Bondoufle, la délimitation de cette zone correspond à l'emprise de l'activité existante (ITM)
- le site des anciennes carrières de Montaubert, la délimitation de cette zone correspond aux emprises des différentes activités implantées sur le site, qui assurent le fonctionnement de l'éco site
- le site de la zone de la Garenne de Braseux qui a été délimité sur la base de l'emprise actuelle et future des entreprises qui participent au fonctionnement et au développement de l'éco site



5. La zone UAE

6. La zone UE

La zone UE correspond aux équipements collectifs existants
Elle a été délimitée pour prendre en compte l'emprise des équipements : scolaires et sportifs, résidence personnes âgées...
La zone d'équipements délimitée au nord de la commune, le long du chemin des pins, correspond à l'emprise du cimetière.



7. La zone UM

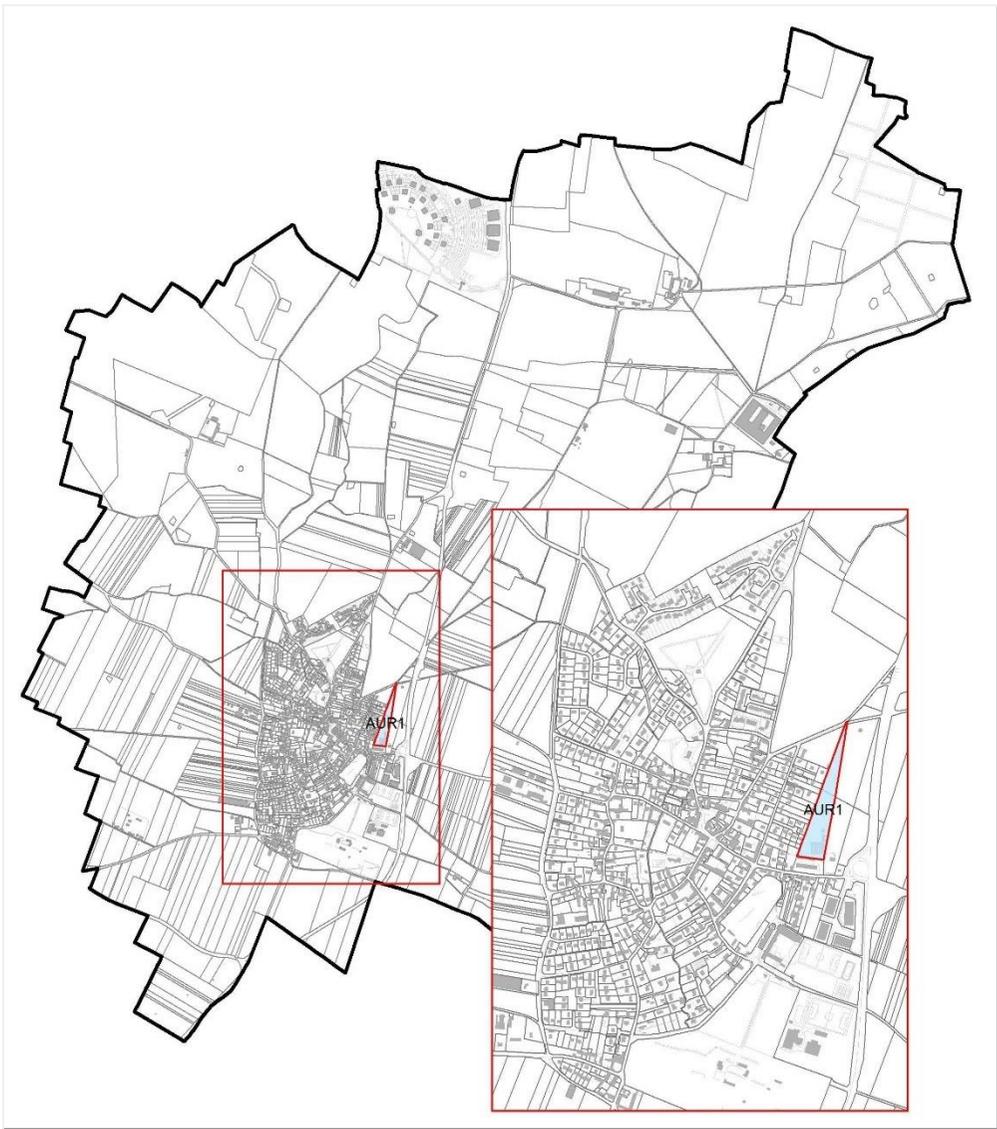
La zone **UM** correspond aux emprises de l'ex BA 217 qui appartiennent à l'Etat et qui sont affectées au Ministère de la Défense.



B. Les zones à urbaniser

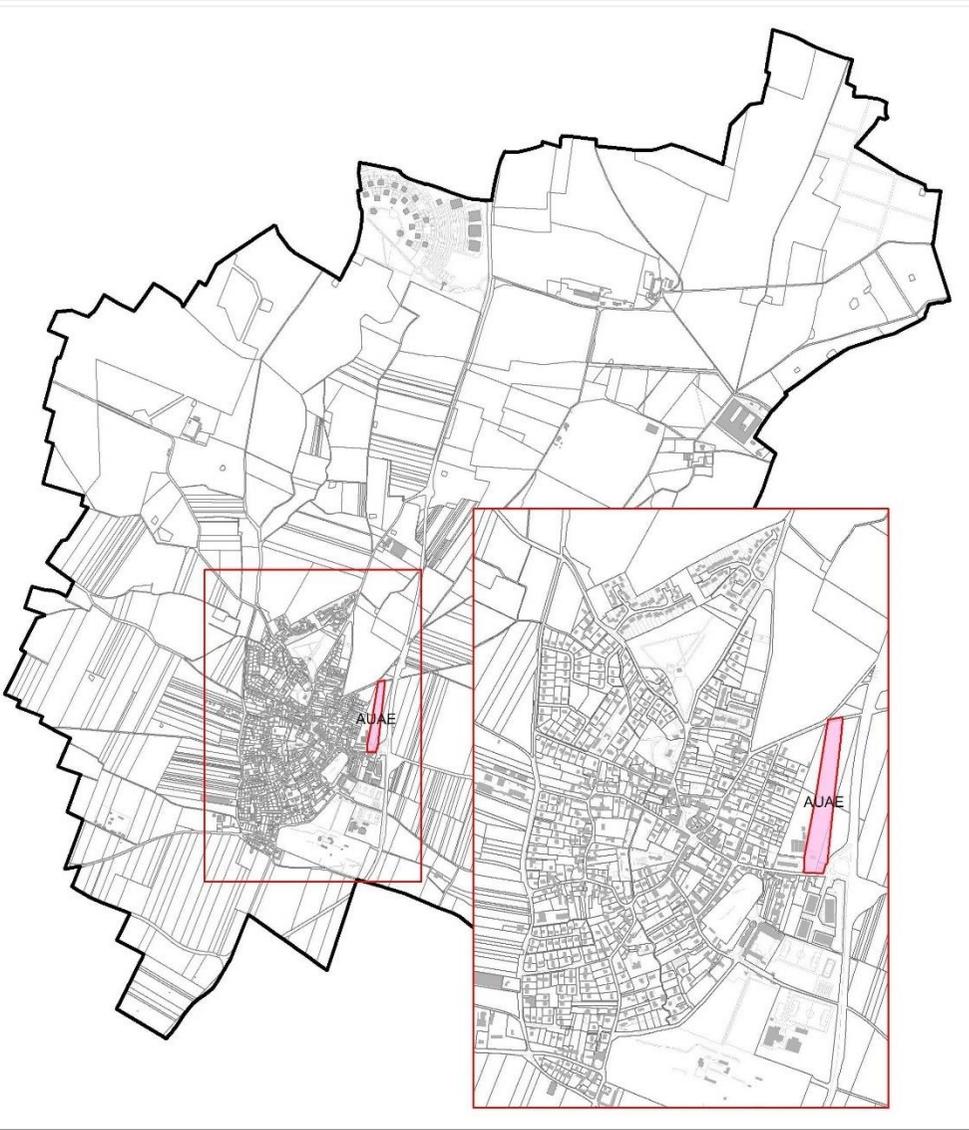
1. La zone AUR1

La zone **AUR1** a été délimitée en s'appuyant sur les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elle correspond à l'emprise définie pour accueillir un petit programme de logements.



2. La zone AUAE

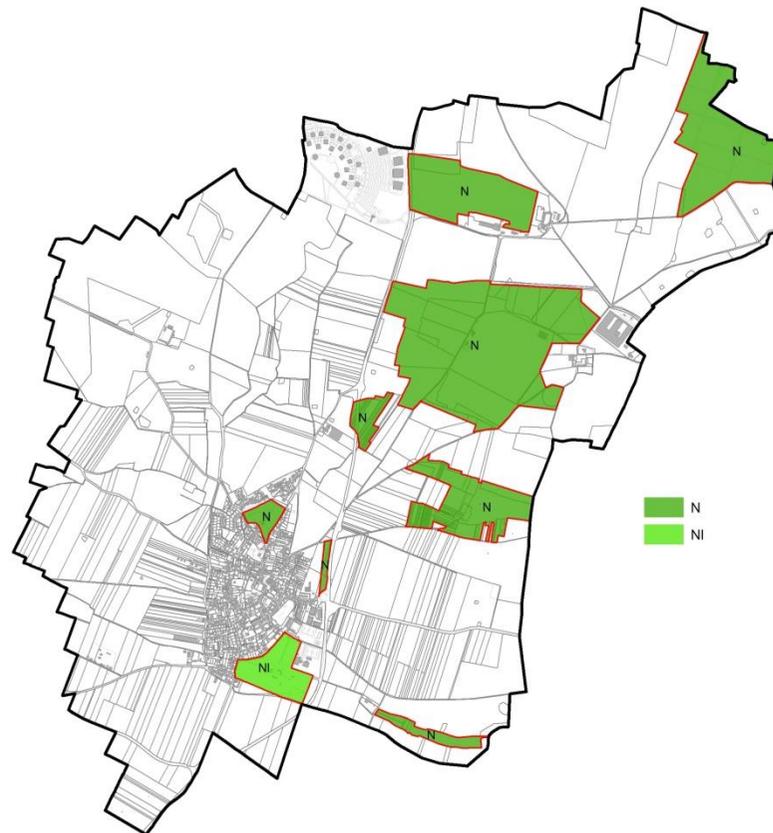
La zone **AUAE** a été délimitée en s'appuyant sur les principes fixés dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Elle correspond à l'emprise définie pour accueillir une petite extension de la zone d'activités économiques



C. Les zones agricoles et naturelles

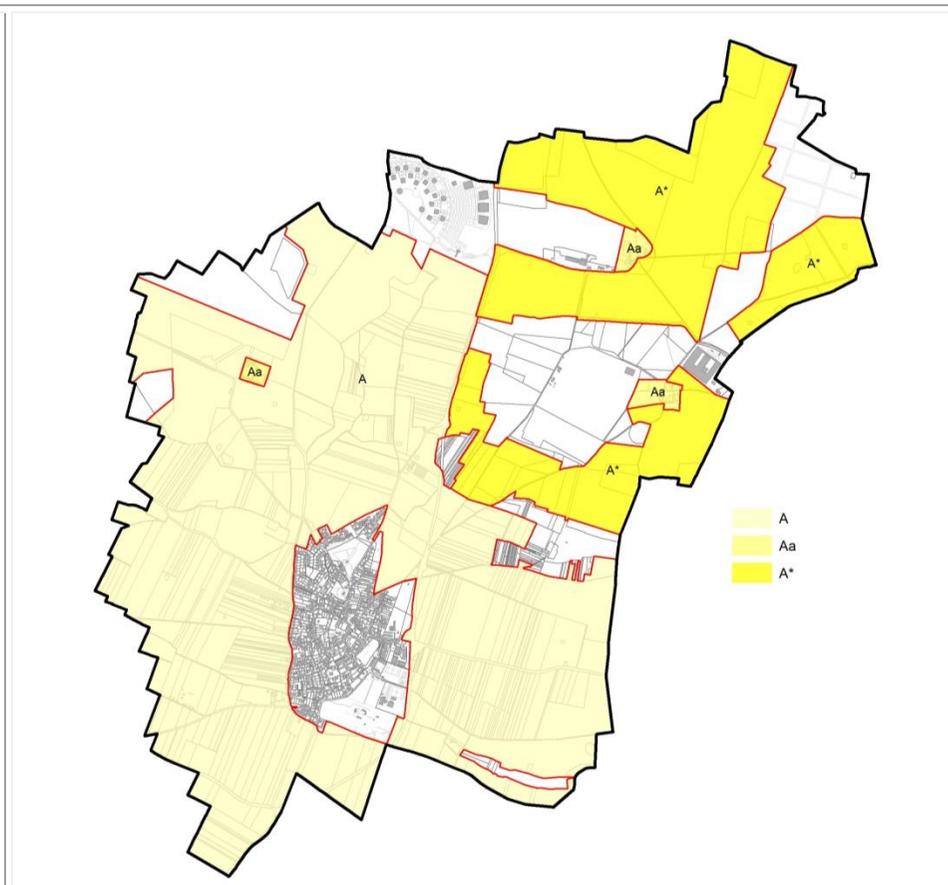
1. La zone naturelle : N

La zone **N** couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés.



2. La zone agricole : A

La zone **A** est dédiée à l'activité agricole et couvre plus de la moitié de la superficie du territoire. Sa délimitation a été faite en s'appuyant sur la réalité physique : présence effective de l'activité agricole, ce sont des espaces qui sont réellement cultivés soit pour de la grande culture (céréales) soit pour le maraîchage.



Explication et justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD d'une part et des orientations d'aménagement et de programmation d'autre part.

La présentation des motifs qui ont conduit à définir les règles d'urbanisme est scindée en deux parties :

- Dans une première partie sont exposées les règles qui sont identiques ou quasiment identiques dans les différentes zones ;
- Dans un deuxième temps, sont présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

A. Les dispositions communes aux différentes zones

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATION DU SOL INTERDITE OU AUTORISEE SOUS CONDITIONS

Dans les zones UCV et UR, une certaine forme de mixité des fonctions est admise voire même souhaitée : la fonction dominante est l'habitation, mais les commerces et les activités artisanales sont autorisées à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des habitations.

La zone UE est une zone réservée aux activités économiques : seules sont autorisés les fonctions économiques et les logements de fonction afin d'éviter que de nouvelles fonctions préjudiciables aux activités s'y installent.

La zone A est une zone réservée aux activités agricoles : seules sont autorisées les fonctions agricoles et les logements d'accompagnement, afin d'éviter que des constructions autres que les constructions agricoles s'y installent car cela pourrait être préjudiciable aux exploitations agricoles.

La zone N est une zone naturelle et a vocation à le rester, seules quelques catégories de construction sont autorisées mais de manière exceptionnelle et limitée afin de préserver le caractère naturel de la zone.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Cet article porte sur trois points :

- La desserte de la parcelle : la voie publique ou privée qui permet d'y accéder
- L'accès à la parcelle : la manière dont on y rentre (le portail)
- La voie privée ou l'allée réalisée sur la parcelle entre le portail et le ou les garages ou places de stationnement

Les justifications de la règle sont les suivantes :

- La constructibilité de la parcelle (nombre de logements de m² de bureaux...) peut être conditionnée par les caractéristiques de la voie qui permet d'y accéder afin de garantir la sécurité et le confort des futurs habitants ou des personnes qui seront installés sur le site, voire si nécessaire d'interdire la construction
- Les accès sur la parcelle doivent être bien dimensionnés pour assurer la sécurité et leur nombre doit être limité à ce qui est réellement nécessaire
- La voie privée ou l'allée réalisée sur la parcelle entre le portail et le ou les garages ou places de stationnement doit être de dimension suffisante et de pratique aisée afin que les futurs utilisateurs du site soient incités à les emprunter pour garer les véhicules.

L'ensemble de ces règles a pour objectif de faire en sorte que la sécurité des biens et des personnes soit assurée, et que les habitants soient incités à garer leurs voitures sur leur terrain sur les emplacements de stationnement privés car ils bénéficieront d'accès sûrs et confortables.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le PLU impose le raccordement des constructions au réseau d'eau potable pour des raisons de santé publique

Assainissement eaux usées : si la parcelle est desservie par le réseau d'assainissement collectif, l'obligation de raccorder la construction se justifie pour des raisons de protection de l'environnement (qualité des eaux souterraines et qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel) et de santé publique. En l'absence d'assainissement collectif, il est rappelé que les constructions doivent être desservies un réseau d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et qui sera soumis au contrôle du SPANC cette règle se justifie par la nécessité, pour la collectivité, de contrôler le bon fonctionnement des installations afin de préserver l'environnement. Il est rappelé que le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit afin de ne pas surcharger le réseau et les stations de traitement avec des eaux parasites.

Assainissement eaux pluviales : le règlement préconise la collecte et le traitement écologiques des eaux pluviales : stockage et récupération pour des usages domestiques, infiltration à la parcelle, dans une démarche environnementale et de développement durable. L'objectif est de prévenir, en amont, les risques d'inondation et d'assurer la réalimentation des nappes phréatiques avec des eaux de qualité

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d'instaurer une taille minimum de terrain. Cette notion est donc supprimée du règlement.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Cet article vise à assurer :

- La qualité architecturale des constructions nouvelles (façades, toitures, ouvertures) ainsi que ce qui les accompagne : constructions annexes, clôtures...
- La préservation du patrimoine et du caractère des constructions d'origine en cas de travaux d'aménagement, d'extension ou de réhabilitation notamment sur le bâti ancien.

Dans les quartiers qui présentent un intérêt patrimonial (village ancien, hameaux) les prescriptions sont plus détaillées afin que les constructions nouvelles s'intègrent de manière harmonieuse par rapport aux constructions anciennes environnantes, notamment en respectant la forme, le gabarit des maisons de village ainsi que la taille et la proportion des ouvertures, les couleurs, les clôtures et les portails. De même des prescriptions assez précises sont fixées pour faire en sorte qu'en cas d'extension ou de transformation d'une construction de caractère, ces travaux ne viennent pas dénaturer la construction d'origine. Un soin particulier devra être apporté à la taille ou à la proportion des ouvertures en cas de création ou de modification des portes ou fenêtres ou d'ouvertures dans la toiture pour assurer l'éclairage des combles, au choix des couleurs, des matériaux. La forme et le gabarit des extensions du bâti existant devra être défini de manière à s'intégrer de manière harmonieuse et équilibrée par rapport à la construction d'origine que l'architecture choisie soit contemporaine ou soit inspirée par l'architecture de la construction d'origine.

Dans les quartiers qui ne présentent un caractère patrimonial particulièrement marqué ainsi que dans les quartiers où l'architecture est assez hétérogène, il n'est pas fixé de règles précises. Sont simplement définis un certain nombre de principes qui permettront à la collectivité d'instruire les demandes de permis de construire. Ces principes permettront à la collectivité d'avoir une certaine exigence sur la qualité esthétique des projets qui seront présentés et, éventuellement, de pouvoir refuser des projets dont l'intégration ne serait pas satisfaisante par rapport aux caractères du site et des constructions environnantes.

ARTICLE 12 – OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l’article 12 fixent les normes imposées aux futurs constructeurs en matière de réalisation de places de stationnement privées sur les parcelles privées, le nombre de places doit être suffisant pour répondre aux besoins nécessaires au bon fonctionnement des constructions et éviter que les voitures n’occupent le domaine public.

Les normes fixées par cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction en tenant compte du fait qu’il n’y a pas de gare sur le territoire communal et que, au vu de la position géographique de Vert le Grand, l’utilisation de la voiture est largement dominante. Les besoins en stationnement sont donc importants notamment dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Cette règle est justifiée par la nécessité de ne pas encombrer l’espace public avec le stationnement des voitures liées aux habitations réalisées mais de faire en sorte que les habitants (et les actifs) aient des places de stationnement sur leur propriétés et qu’ainsi ils y stationnent leurs véhicules.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l’équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d’utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les dispositions de l’article 13 sont justifiées par deux impératifs.

- Maintenir des espaces végétalisés et paysagés dans les quartiers d’habitation pour l’agrément des paysages et du cadre de vie
- S’inscrire dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols

Ces dispositions sont modulées selon le caractère des différents quartiers. La proportion d’espace libre de pleine terre est plus importante dans les quartiers de maisons individuelles composés d’habitat diffus implantées sur des parcelles de taille relativement importante car ce sont les quartiers où les enjeux en termes d’espace naturels sont les plus importants pour maintenir les équilibres entre le bâti et le végétal.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DES SOLS

La loi ALUR du 26 mars 2014 a supprimé la possibilité d’instaurer un coefficient d’occupation des sols. Cette notion est donc supprimée du règlement.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les prescriptions fixées par cet article visent à satisfaire aux objectifs du Grenelle de l'environnement avec la limitation de la consommation énergétique des constructions grâce à l'isolation thermique et l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Pour les zones d'urbanisation future, il est rappelé que dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé dans la plupart des zones. Cependant, dans certaines zones, il paraît intéressant d'imposer le câblage pour un raccordement au réseau actuel ou futur.

B. Les règles particulières aux différentes zones

Zone UCV (UCV 1 et UCV2)

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>UCV1 6</p> <p>Implantation par rapport aux voies</p>	<p>6-1 Règle générale</p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait.</p> <p>En cas d’implantation en retrait, la continuité bâtie à l’alignement devra être assurée par un mur de clôture. Dans ce cas, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 2 mètres.</p>	<p>L’implantation à l’alignement ou en retrait est possible tout en imposant une continuité bâtie sous la forme d’un mur plein en cas de retrait. Cela permet d’assurer une continuité du tissu bâti traditionnel existant et de respecter les caractéristiques paysagères du centre-village de Vert le Grand.</p>
<p>UCV1 7</p> <p>Implantation par rapport aux limites</p>	<p>7-1 Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur les limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait de celles-ci.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de 8 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.</p> <p>Toutefois, cette distance est portée à 2,5 mètres minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d’ouvertures créant des vues.</p> <p>La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l’annexe définition du présent règlement.</p>	<p>Les règles permettent de d’implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Cela correspond aux formes urbaines de centre ancien.</p> <p>En cas de retrait, des règles de retrait de 2,50 m (8 m en cas de vue) sont édictées. Elles correspondent à un objectif d’aération et d’enseulement des constructions. Toutefois elle est assez faible, car dans un centre ancien, il est de tradition que les constructions puissent être implantées assez près des limites séparatives afin de maintenir une certaine densité.</p>

<p>UCV1 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>8-1 Règles générales</p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, • 8,5 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes. 	<p>Cette règle est conforme au tissu traditionnel de centre bourg où il existe de nombreuses maisons de ville implantées à proximité les unes des autres. La règle de retrait se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis (notamment en cas de division parcellaire après construction).</p>
<p>UCV1 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière</p>	<p>La règle de 60 % d'emprise se justifie par la prise en compte du tissu urbain de centre bourg où il existe de petites parcelles fortement occupées par du bâti. Elle permet de conserver des espaces de jardin d'accompagnement au bâti.</p>
<p>UCV1 10 Hauteur</p>	<p>10-2 Règles générales</p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des garages et des carports dont le point le plus haut de la construction peut atteindre 4,5 mètres.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes.</p> <p>Les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries traditionnelles du village. Une règle de hauteur maximale à l'égout et au faîtage a été fixée, elle correspond au gabarit des constructions traditionnelles de village.</p> <p>Pour éviter que les constructions annexes ne soient trop imposantes, et au vu de leurs règles d'implantation plus libres que celles encadrant la construction principale, la hauteur maximale au point le plus haut est fixée à 3,50 m.</p>

Zone UR1

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UR1 6 Implantation par rapport aux voies	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3,5 mètres des voies ou emprises publiques.</p>	<p>Le retrait est obligatoire afin de conserver un espace libre, pouvant être paysagé et permettant de conserver un caractère assez aéré du paysage urbaine perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible. L'obligation de retrait permet également de respecter les principes d'implantation des constructions déjà existantes au sein de la zone et de préserver une marge paysagère entre les façades et l'espace public. Ce retrait permet également de favoriser le stationnement des véhicules sur la parcelle</p>
UR1 7 Implantation par rapport aux limites	<p>7-1 Règle générale</p> <p>Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales en cas de façade aveugle ou en retrait.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.</p> <p><u>En cas de retrait</u>, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de 6 mètres.</p>	<p>L'objectif du règlement de permettre la réalisation de nouvelles constructions ainsi que les extensions des constructions existantes dans le respect de la forme urbaine actuelle. L'objectif est de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'ilots verts, des vues vers les jardins, en fond de parcelle.</p>

<p>UR1 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>8-1 Règle générale</p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, • 4 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes. 	<p>Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclaircissement suffisant lorsqu'il y a des ouvertures.</p> <p>La distance de retrait entre les constructions principales est définie pour garantir un ensoleillement suffisant (en cas de division après construction). Cette règle assure également le maintien d'espaces de jardin autour des constructions.</p> <p>L'objectif des distances de retrait est cohérent avec les dispositions de l'article 7 de manière à ce que les distances entre deux constructions sur une même parcelle soient identiques ou proches de celles fixées entre deux constructions sur des terrains voisins.</p>
<p>UR1 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol vise à maîtriser la densification des quartiers d'habitat individuel aérés et paysagers, et à assurer un équilibre entre espaces bâtis et espaces non-bâtis.</p> <p>La règle de 40 % d'emprise permet de conserver des espaces de jardin.</p> <p>L'objectif est de permettre l'évolution modérée du bâti, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin de manière à protéger la qualité du cadre de vie. L'objectif est aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir une infiltration des eaux à la parcelle.</p>

<p>UR1 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6,5 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.</p> <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des garages et carports dont le point le plus haut de la construction peut atteindre 4,5 mètres.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes dans la zone et correspond à forme souhaitée pour les constructions nouvelles : gabarit de maison.</p> <p>Les constructions nouvelles devront respecter les volumétries des quartiers d'habitat individuel.</p>
----------------------------------	---	---

Zone UR2

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UR2 6 Implantation par rapport aux voies	<p>6-1 Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.</p>	<p>Le retrait est obligatoire afin conserver un caractère assez aéré du paysage urbain perçu depuis la rue où la présence du végétal reste visible. L'obligation de retrait permet également de respecter les principes d'implantation des constructions existantes et de préserver une marge paysagère entre les façades et l'espace public. Ce retrait permet également de favoriser le stationnement des véhicules sur la parcelle</p>
UR2 7 Implantation par rapport aux limites	<p>7-1 Règle générale</p> <p>7-1-1 Dans une bande de 25 mètres comptée depuis l'alignement :</p> <p>Les constructions nouvelles peuvent être implantées sur une limite séparative latérale en cas de façade aveugle ou en retrait de celles-ci.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelles.</p> <p>En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de 8 mètres si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite comportent des ouvertures créant des vues.</p> <p>Cette distance est portée à 4 mètres minimum si la façade ou parties de façades en vis-à-vis de la limite ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.</p> <p>La notion de vue et les modalités de calcul sont précisées dans l'annexe définition du présent règlement.</p> <p>7-1-2 Au-delà de la bande de 25 mètres comptée depuis l'alignement :</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 8 mètres minimum, et de 10 mètres minimum par rapport à une limite séparative au choix.</p>	<p>L'objectif du règlement est de permettre la réalisation de nouvelles constructions ainsi que l'extension des constructions existantes dans le respect des formes urbaines actuelles. L'objectif est de préserver des espaces de jardin, des cœurs d'ilots verts, des vues vers les jardins.</p>

<p>UR2 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>8-1 Règles générales</p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, • 8 mètres aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes. 	<p>Les dispositions réglementaires répondent à l'objectif de garantir un niveau d'éclairage suffisant lorsqu'il y a des ouvertures. La distance de retrait entre les constructions principales est définie pour garantir un ensoleillement suffisant (en cas de division après construction). Cette règle assure également le maintien d'espaces de jardin autour des constructions principales.</p> <p>L'objectif des distances de retrait est cohérent avec les dispositions de l'article 7 de manière à ce que les distances entre deux constructions sur une même parcelle soient identiques ou proches de celles fixées entre deux constructions sur des terrains voisins.</p>
<p>UR2 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est fixée à 40 % de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol vise à maîtriser la densification des quartiers d'habitat individuel aérés et paysagers, et à assurer un équilibre entre espaces bâtis et espaces non-bâtis.</p> <p>La règle de 40 % d'emprise permet de réaliser une ou plusieurs constructions dans des conditions d'habitations confortables tout en maintenant des espaces de jardin.</p> <p>L'objectif est aussi de permettre l'évolution modérée du bâti existant, tout en évitant une trop forte occupation des parcelles afin de conserver une proportion de surface perméable et aménagée en jardin. L'objectif est aussi de limiter l'imperméabilisation des sols et de garantir une infiltration des eaux à la parcelle.</p>
<p>UR2 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de toiture à pentes 6,5 mètres à l'égout du toit et 11,5 mètres au faitage. - En cas d'autre toiture : 7 mètres au point le plus haut <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder 3,5 mètres au point le plus haut de la construction, à l'exception des garages et carports dont le point le plus haut de la construction peut atteindre 4,5 mètres.</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes dans la zone et correspond au gabarit souhaité : gabarit de maison.</p> <p>Ainsi les constructions nouvelles seront bien insérées dans l'environnement et respecteront les volumétries des quartiers d'habitat individuel.</p> <p>Une hauteur maximale de 4,5 m est fixée pour les constructions annexes.</p>

Zone UE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UE 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.	<p>Cette zone correspond aux équipements publics existants, pour l'avenir elle ne pourra accueillir que de nouveaux équipements collectifs. Le règlement est assez souple car ce ne sont que des constructions qui assurent une fonction d'intérêt général. L'emprise au sol est assez importante car certains équipements, pour remplir leur fonction, ont besoin d'une surface assez importante en rez de chaussée (école, résidence pour personnes âgées), la hauteur est fixée à 12 mètres ce qui est nécessaire pour certains équipements comme un gymnase par exemple. Les règles d'implantation sont assez souples pour permettre aux équipements existants d'évoluer en fonction des besoins actuels et futurs.</p>
UE 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait avec un minimum de 6 mètres.	
UE 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Non réglementé.	
UE 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière.	
UE 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.	

Zone UAE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UAE 6 Implantation par rapport aux voies	Les nouvelles constructions, dépôts et aires de stockage doivent être implantés à 10 mètres au moins de l'alignement.	<p>Cette zone correspond aux activités économiques existantes, pour l'avenir elle ne pourra accueillir que de nouvelles activités. Le règlement est assez souple car l'objectif est de permettre aux constructions d'évoluer en fonction des besoins des entreprises afin de conserver des activités et des emplois.</p> <p>Par ailleurs cette zone est déjà entièrement occupée par des constructions existantes, le règlement a donc été conçu afin de prendre en compte l'existant et de laisser une certaine souplesse d'évolution à ces constructions en fonction de l'évolution des besoins.</p> <p>La hauteur est fixée à 12 mètres ce qui est la hauteur normale pour des constructions industrielles ou artisanales qui peuvent inclure un niveau de bureaux.</p> <p>Dans la zone correspondant à l'éco site, une règle de hauteur spécifique est instaurée (47 mètres), hauteur correspondant aux besoins particuliers de cette activité qui remplit une fonction d'intérêt général, et qui se justifie par l'absence d'impact notable sur le paysage du fait de la proximité des buttes boisées.</p>
UAE 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives.	
UAE 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Les constructions édifiées sur un même terrain pourront être implantées de manière contiguë ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul entre deux constructions, comptée horizontalement depuis la façade, ou partie de façade, est fixée à 8 mètres minimum.	
UAE 9 Emprise au sol	Non réglementé.	
UAE 10 Hauteur	La hauteur maximum au point le plus haut est fixée à 12 mètres. Toutefois, dans le secteur UAE*, la hauteur des constructions ne peut excéder 47 mètres au point le plus élevé de la construction hors ouvrages techniques (cheminées et autres superstructures).	

Zone UM

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
UM 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 5 mètres minimum de l'alignement.	Cette zone correspond aux emprises foncières de l'Etat affectées à la défense nationale. Le règlement est très souple car cette zone ne pourra accueillir que des constructions qui assurent une fonction d'intérêt général.
UM 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci est fixé à 1 mètre minimum.	
UM 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Il n'est pas fixé de règle.	
UM 9 Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle.	
UM 10 Hauteur	Il n'est pas fixé de règle.	

Zone AUR1

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
AUR1 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement.	<p>Le règlement de cette zone n'autorise la construction que dans le cadre d'un projet d'ensemble et à condition que le ou les opérateurs prennent en charge l'ensemble des équipements d'infrastructures nécessaires à la desserte des futures constructions. Cela est justifié par le fait que la zone est actuellement insuffisamment équipée et cela doit permettre un aménagement rationnel et qualitatif de la zone avec un objectif de maximiser la consommation de l'espace. Pour le reste les règles sont équivalentes à celle de la zone UR 1, les justifications de la règle sont donc identiques.</p>
AUR1 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement depuis la façade ou partie de façade doit être au minimum de 8 mètres.	
AUR1 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être égale au minimum à : <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres si une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes, • 4 mètres si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte d'ouvertures créant des vues directes. Il n'est pas fixé de règle : <ul style="list-style-type: none"> • entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ; • pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. 	
AUR1 9 Emprise au sol	L'emprise au sol maximale est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.	
AUR1 10 Hauteur	La hauteur des constructions ne peut excéder : <ul style="list-style-type: none"> - En cas de toiture à pentes : 6,5 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage. - En cas d'autre toiture : 7 mètres au point le plus haut 	

Zone AUAE

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
<p>AUAE 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.</p>	<p>Le règlement de cette zone n'autorise la construction que dans le cadre d'un projet d'ensemble et à condition que le ou les opérateurs prennent en charge l'ensemble des équipements d'infrastructures nécessaires à la desserte des futures constructions. Cela est justifié par le fait que la zone est actuellement insuffisamment équipée et cela doit permettre un aménagement rationnel et qualitatif de la zone avec un objectif de maximiser la consommation de l'espace. Pour le reste les règles sont équivalentes à celle de la zone UAE, les justifications de la règle sont donc identiques.</p>
<p>AUAE 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives en cas de façade aveugle ou en retrait. En cas de retrait, la distance minimale en vis-à-vis de la limite séparative doit être au moins égale à 5 mètres.</p>	
<p>AUAE 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions doit être au moins égale à 6 mètres.</p>	
<p>AUAE 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de l'unité foncière.</p>	
<p>AUAE 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut.</p>	

Zone A

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
A 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques. Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales.	<p>Les dispositions sont définies avec l'objectif de permettre le bon fonctionnement de l'activité agricole et de favoriser le maintien et le développement des exploitations. Les règles d'implantation et d'emprise sont relativement souples pour répondre aux besoins des exploitations agricoles.</p> <p>La hauteur est fixée en fonction des besoins courants des bâtiments agricoles, notamment de stockage.</p>
A 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.	
A 8 Implantation par rapport aux autres constructions	Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres. En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 8 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.	
A 9 Emprise au sol	Non réglementé	
A 10 Hauteur	Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.	

Zone N

	Contenu du règlement	Principes justificatifs
N 6 Implantation par rapport aux voies	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, emprises publiques et cours communes. Ce retrait est porté à 10 mètres en vis-à-vis des routes départementales.	<p>L'objectif est de préserver les espaces naturels. La constructibilité dans cette zone est en conséquence fortement encadrée et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Pour cela, l'emprise au sol fixée est faible.</p> <p>Les règles sont assez strictes de manière à préciser les conditions de gabarit des constructions (emprise, hauteur) et d'implantation (articles 6 à 8).</p>
N 7 Implantation par rapport aux limites	Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.	
N 8 Implantation par rapport aux autres constructions	<p>8-1 Règle générale</p> <p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre les deux constructions doit être égale au minimum à 4 mètres.</p> <p>En cas de réalisation d'ouvertures créant des vues, cette distance est portée au minimum à 6 mètres en vis-à-vis des façades ou parties de façades comportant des ouvertures créant des vues.</p>	
N 9 Emprise au sol	Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation et les annexes sont autorisées, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent règlement, réalisées en une ou plusieurs fois. Pour les autres catégories de construction l'emprise au sol est fixée à 20 % de l'unité foncière.	
N 10 Hauteur	Pour les constructions à usage autre qu'habitation, la hauteur ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut, Pour les constructions à usage d'habitat, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 5 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.	

C. Les outils complémentaires

1. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L 113.1 du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont dispersés sur le territoire (Bois du Télégraphe, Bois des Éverts, Bois des Folies, Bois des Bordes), et au sein du bourg (parcs des châteaux du Guichet et de la Saussaie. Ils couvrent une superficie de près de 135 hectares.

2. Les éléments de patrimoine

Les éléments de patrimoine paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage.

Rappel : L.151-19 : identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Le plan de zonage repère les éléments de paysage à protéger.

Les espaces concernés sur le territoire se trouvent au sein du bourg (parcs des châteaux du Guichet et de la Saussaie, impasse des Botteaux, Chemin des Pins, rue des Noues...), permettant de maintenir le cadre paysager des espaces urbanisés. Ils couvrent une superficie de 12,4 hectares.

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de Vert-le-Grand se décline en 5 axes :

- I. Adopter un parti d'urbanisme qui économise au maximum la consommation de l'espace et oriente la construction de nouveaux logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées
- II. Maintenir l'identité du village et renforcer son rôle d'animation et de pôle de vie
- III. Assurer la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine
- IV. Conforter la structure économique de Vert-le-Grand axée sur 4 pôles ou filières
- V. Inscrire le territoire dans une perspective de développement durable

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 4 orientations d'aménagement et de programmation sont définies.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

I. Adopter un parti d'urbanisme qui économise au maximum la consommation de l'espace et oriente la construction de nouveaux logements à l'intérieur des zones déjà urbanisées

1. Orienter la construction des nouveaux logements sur les opportunités foncières identifiées à l'intérieur des zones urbanisées

Impact positif

La construction de logements dans les opportunités foncières identifiées à l'intérieur des zones urbaines existantes permet de limiter la consommation de terres agricoles ou naturelles.

Impact mitigé

La croissance démographique va entraîner un apport supplémentaire de population lié à la construction de nouveaux logements ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable ainsi qu'à la fréquentation des milieux naturels sensibles du territoire.

Le projet sur le site de Saint-Pierre engendre la consommation d'espaces non bâtis aujourd'hui. Cependant, cet espace est enclavé et se situe entre de l'urbanisation et une route, ce qui limite l'impact négatif de la consommation d'espace.

2. Sur les sites de projet identifiés définir des formes urbaines qui permettent d'optimiser l'occupation du sol tout en respectant la forme et la volumétrie des constructions environnantes

Impact positif

Le fait de respecter la forme urbaine existante permet de préserver le paysage et l'identité de la commune.

3. Limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles

Impact positif

La définition d'un objectif chiffré de limitation de la consommation des espaces agricoles ou naturels permet de préserver les terres agricoles et naturelles. Seule la consommation nécessaire pour atteindre les objectifs du PLU est donc définie.

II. Maintenir l'identité du village et renforcer son rôle d'animation et de pôle de vie

1. Développer l'espace public et les liaisons douces

Impact positif

Ces orientations permettent de faciliter les déplacements du quotidien dans le village à pied et donc de limiter les déplacements en voiture, ce qui permet de limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores liées au trafic.

2. Adapter l'offre en équipements pour répondre aux besoins de la population et aux évolutions des pratiques sociales

Impact positif

Le fait de renforcer les transports en commun et le développement du réseau piétonnier entre les équipements et entre les pôles de vie et les équipements devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

Le fait de développer le réseau numérique permettrait notamment de faciliter le télétravail, ce qui limiterait les déplacements domicile-travail et donc les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores liées au trafic.

Le fait d'aménager le parc de la Saussaye en espace vert public permet de renforcer la présence de la nature en ville ou à proximité immédiate.

Impact mitigé

L'ouverture au public du parc de la Saussaye pourrait avoir un impact mitigé voire négatif sur les espaces naturels, si leur fréquentation n'est pas encadrée

III. Assurer la préservation et la mise en valeur des paysages et du patrimoine

Impact positif

Ces orientations permettent de préserver l'identité du village et le paysage urbain de la commune.

IV. Conforter la structure économique de Vert-le-Grand axée sur 4 pôles ou filières

1. L'agriculture

Impact positif

La protection des terres cultivées permet de préserver l'activité agricole, en termes d'activités économiques, mais aussi en termes de paysage.

Impact mitigé

La diversification des activités agricoles va engendrer une potentielle augmentation des espaces de vente ou des gîtes ce qui peut avoir un impact mitigé sur la qualité de l'air.

2. L'éco-site de Vert-le-Grand

Impact positif

Le fait de développer le réseau de chaleur a un impact positif sur la thématique des énergies renouvelables.

Impact mitigé

Le fait de développer le réseau de chaleur a un impact mitigé car il engendre la consommation de terres agricoles.

3. Le tertiaire, les services et les PME

Impact positif

La création de nouveaux emplois qui pourront potentiellement être pourvus par des grandvertois permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

4. Les commerces et services de proximité

Impact positif

La proximité des commerces et des services devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

V. Inscrire le territoire dans une perspective de développement durable

1. Protection de l'environnement

Impact positif

Ces orientations ont des impacts positifs sur les corridors écologiques et la biodiversité puisqu'il s'agit de préserver les éléments de la trame vert et bleue, mais aussi de confirmer la démarche « zéro phyto » sur la commune. Elles permettent aussi de conforter la place de la nature en ville.

2. Préservation des risques et nuisances

Impact positif

Ces orientations permettent de limiter les nuisances sonores et de pollution liées à la RD31, de limiter les risques d'inondation et de favoriser l'intégration des installations de l'écosite dans l'environnement.

3. Energies renouvelables

Impact positif

La performance énergétique des logements aura un impact positif car cela permet de réduire l'impact environnemental des constructions en limitant la consommation énergétique et en développant les énergies renouvelables.

les énergies renouvelables.

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 OAP ont été définies.

1. OAP du centre-ville 1

Impact positif

Le fait de construire des logements en centre-ville permet de densifier l'espace urbain et donc de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.

Le fait de créer des espaces verts d'accompagnement permet de renforcer la place de la nature en ville.

La création de circulations douces permettant de faciliter les liens au sein du village permettra de limiter les déplacements en voiture et donc potentiellement diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Le fait de développer des services (salle associative) va permettre de rapprocher les habitants des commerces et services, et donc de faciliter les déplacements doux pour les déplacements du quotidien, ce qui aura un impact indirect sur la qualité de l'air.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

2. OAP du centre-ville 2

Impact positif

Le fait de protéger le patrimoine bâti et naturel du site permet de conserver l'identité du lieu et plus largement de la commune, et de préserver le paysage communal. Par ailleurs, cela permet de conserver de la nature en ville.

La création de circulations douces permettra de limiter les déplacements en voiture et donc potentiellement diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Le fait de protéger les abords du ru de Misery permet d'une part de préserver la ressource en eau et d'autre part de limiter le risque d'inondation par débordement.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

3. OAP Saint-Pierre

Impacts positifs

Le fait de créer une zone d'activités va générer la création de nouveaux emplois qui pourraient être à destination des grandvertois, ce qui serait positif sur la qualité de l'air, en permettant de limiter les déplacements domicile-travail.

Les espaces non bâtis qui seront plantés en bordure de la RD 31 pourront faire écran phonique et visuel pour les constructions à destination d'habitation notamment.

Impact mitigé

Le fait de créer un secteur d'activités va engendrer une augmentation potentielle du trafic routier dans le secteur, ce qui peut nuire à la qualité de l'air et augmenter les nuisances sonores.

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

4. OAP du château de la Saussaie

Impacts positifs

Le fait de préserver le patrimoine bâti (bâtiments du château) et naturel (espaces verts, boisés, canaux, arbres d'alignement) est positif pour la préservation de l'identité de la commune mais aussi pour le paysage et les continuités écologiques, notamment grâce aux espaces verts et aux canaux.

Impact mitigé

Le fait de permettre un changement d'affectation pour les bâtiments du château va engendrer une fréquentation potentielle supplémentaire du site, il faudra donc veiller à la préservation des espaces naturels les plus sensibles dans le parc du château.

3. Le dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 se base sur les préconisations du règlement d'assainissement du SIARCE. Ces préconisations visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, limitant ainsi les rejets et réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, ils ont été définis pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les articles 10 fixent la hauteur maximale des constructions et permettent ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche de développement durable.

L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

1. le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présentes localement
2. une superficie minimum d'espaces libres traités en espaces de pleine terre

Par ailleurs, les aires de stationnement doivent être localisées et réalisées dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Pour cela, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives

4. Les dispositifs complémentaires

Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme

Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (corridors biologiques).

Les identifications prévues en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme

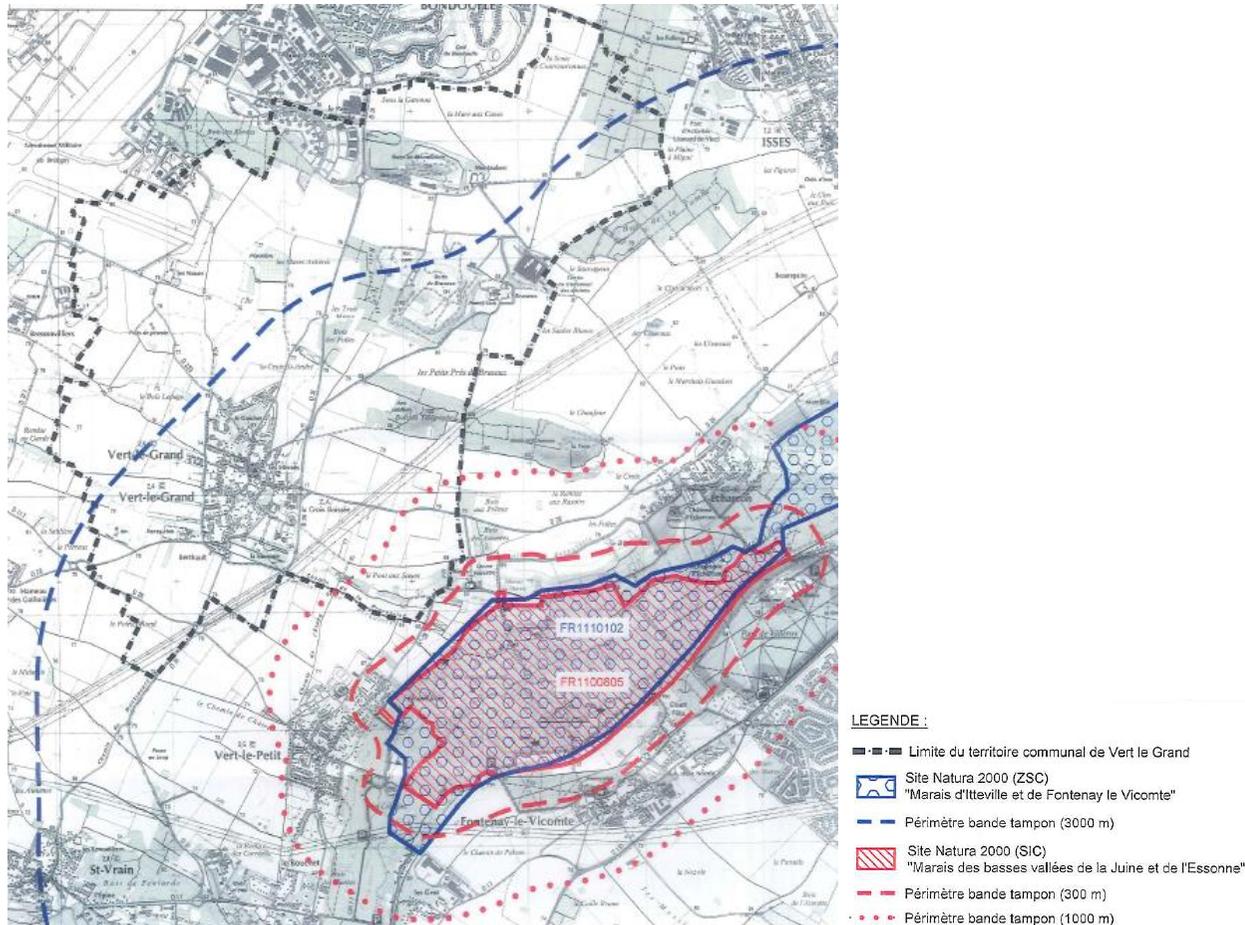
Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des éléments bâtis et des espaces verts remarquables présents dans la commune. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumis à autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles, la totalité de ces espaces doit être maintenue en espaces perméables, y compris les aires de stationnement éventuelles, ainsi que les cheminements piétons.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au-delà d'espaces verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols.

5. Justification de l'absence d'incidences du projet sur les sites Natura 2000 des communes voisines

Le territoire communal n'est pas couvert par un site Natura 2000 mais il se situe en marge de deux sites Natura 2000 :

- « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte », classé en ZPS (Zone de Protection Spéciale) en référence à la Directive Oiseaux
- « Marais des Basses vallées de la Juine et de l'Essonne » référencé en Site d'Intérêt Communautaire (SIC) par rapport à la Directive Habitat.



Le territoire communal se situe à moins de 500 m des sites Natura 2000 et le ru de Misery qui traverse la commune est un affluent de l'Essonne. Par conséquent, le projet de PLU peut avoir des incidences potentielles sur ces secteurs. Des périmètres d'influence sont définis en justifiant les distances en fonction des éléments représentatifs du SIC

(l'avifaune). Le périmètre « de proximité » et « éloigné » sont la base de l'analyse puisqu'ils correspondent à une bande de 300 m et de 1 000 m autour de la zone. Ces périmètres correspondent potentiellement à des espaces-tampons, c'est-à-dire des milieux complémentaires au site Natura 2000 ou de substitution à des espaces dégradés ou trop sollicités et pour lesquels une fonctionnalité avec le site Natura 2000 apparaît (habitat, nourrissage, axe d'échange, alimentation en eau...)

Concernant le SIC (habitat), le territoire de Vert-le-Grand n'est pas concerné par le périmètre rapproché, mais par le périmètre éloigné. Les espaces correspondants sont identifiés en zone A ou N (pour les abords du ru) dans le projet de PLU. Les espaces les plus sensibles et qui pourraient servir de milieux complémentaires concernent le ru de Misery et ses abords qui sont classés en zone N. Concernant le ru en lui-même, le fait de classer en zone N les abords végétalisés permet de les préserver et de conserver une zone tampon avec les espaces agricoles qui peuvent éventuellement engendrer des pollutions du ru (utilisation de produits phytosanitaires). Leur protection est assurée dans le PLU, qui n'a donc a priori pas d'incidence sur les habitats potentiellement complémentaires.

Concernant la ZPS, le périmètre de bande tampon est de 3 000 m et concerne une grande partie du territoire. Certains espaces en friche ou en pelouse, voire les buttes boisées participent potentiellement aux échanges fonctionnels avec la vallée, notamment pour certains oiseaux comme le Milan noir ou comme refuge pour la Bondrée apivore. Ces espaces sont classés en zone A ou N, et les buttes boisées bénéficient d'une protection supplémentaire en EBC. Leur préservation comme espace refuge ou relais sont donc assurés par le PLU.

Présentation des indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

Les indicateurs retenus pour le dispositif d'évaluation des résultats de l'application du PLU

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits 	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines 	Commune	Annuelle
La mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux 	Commune	Annuelle
Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 	Commune	Annuelle
Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce 	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs 	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle
Les communications numériques	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires 	Commune	Annuelle
La circulation	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental 	CD 91	Annuelle
Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique 	Commune	Annuelle
Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> - Linéaire de circulations douces réalisées 	Commune CD 91	Annuelle
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> - Indice CITEAIR 	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes 	Commune, CD 91, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Taux de motorisation des ménages - Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO 	INSEE Préfecture BRGM	Annuelle A chaque nouvel arrêté

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) 	BASOL BASIAS	6 ans
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	SIREDOM	Annuelle
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau 	Véolia ARS	Annuelle
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'espèces protégées - Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) 	Commune DDT 91 INPN CD 91	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>Les espaces paysagers</p> <p>Les espaces libres, les espaces verts</p> <p>Les surfaces perméables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	<p>Commune</p> <p>DDT 91</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Le réseau d'assainissement</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	<p>Véolia</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les stations d'épuration</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Capacité de la station d'épuration - Conformité des stations d'épuration 	<p>Véolia</p>	<p>Annuelle</p>
<p>Les énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	<p>ADEME et Commune</p>	<p>Annuelle</p>