

# TRANS FAIRE



**environnement + urbanisme**

SAS au capital de 100 000 €

SIRET 438 626 491 00049

3 passage Boutet

94110 Arcueil

Tél : 01 45 36 15 00

Fax : 01 47 40 11 01

contact@trans-faire.net

[www.trans-faire.net](http://www.trans-faire.net)

## SORGEM

### Les Charcoix

### Le Plessis-Pâté (91)

### Décembre 2019



# Etude préalable agricole

*La mise en page est optimisée pour une impression recto-verso.*

# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>Description du projet et délimitation du territoire .....</b>	<b>9</b>
Le projet des Charcoix .....	10
Documents cadres .....	20
Justification du projet.....	30
Zone retenue pour l'étude .....	32
<b>Analyse de l'état initial de l'économie agricole...35</b>	
Caractéristiques du terroir.....	36
Organisation du monde agricole.....	57
Dynamique locale.....	66
<b>Analyse des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole du territoire.....79</b>	
Analyse des effets .....	80
Effets cumulés avec d'autres projets connus.....	89
Évaluation financière globale des impacts.....	94
<b>Mesures pour éviter, réduire, compenser les effets négatifs notables du projet .....</b>	<b>97</b>
Mesures d'évitement et de réduction.....	99
Mesures de compensation.....	108
<b>Méthodes utilisées et auteurs des études.....117</b>	
Textes réglementaires de référence .....	118
Calendrier de l'étude.....	119
Méthodes d'analyse .....	119
Références bibliographiques .....	120
<b>Annexes.....123</b>	
Liste des annexes .....	124





# Introduction

---

# Contexte de l'étude

La présente étude intervient dans le cadre du projet d'aménagement du secteur des Charcoix au Plessis-Pâté (91) porté par la SORGEM, via une concession d'aménagement conclue avec la Ville du Plessis-Pâté. Le projet consiste en la réalisation d'une zone mixte d'habitats et d'équipements publics dans un périmètre de 14,23 hectares.

L'opération fait l'objet d'un certain nombre d'études techniques et réglementaires dont une **étude préalable agricole prévues à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime**, pour laquelle TRANS-FAIRE a été missionnée.

La réalisation de l'opération nécessite par ailleurs :

- L'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- L'obtention d'un permis d'aménager.
- La rédaction d'une étude d'impact au titre de la rubrique 39° du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement (réalisée par INGETEC).

Le site du projet a aujourd'hui une vocation agricole, l'objet de l'étude préalable agricole est de prendre en compte l'insertion du projet dans un territoire agricole, afin de l'impacter au minimum et d'accompagner si nécessaire son évolution.

# Raisons de l'étude

Le décret n° 2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation prévues à l'article L. 112-1-3 du code rural et de la pêche maritime vient préciser le champ d'application et la teneur de l'évaluation des impacts agricoles issu de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt d'octobre 2014.

Le décret précise ainsi que « *Font l'objet de l'étude préalable prévue au premier alinéa de l'article L. 112-1-3 les projets de travaux, ouvrages ou aménagements publics et privés soumis, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, à une étude d'impact de façon systématique dans les conditions prévues à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et répondant aux conditions suivantes :*

- *Leur emprise est située en tout ou partie soit sur une zone agricole, forestière ou naturelle, délimitée par un document d'urbanisme opposable et qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit sur une zone à urbaniser délimitée par un document d'urbanisme opposable qui est ou a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet, soit, en l'absence de document d'urbanisme délimitant ces zones, sur toute surface qui est ou a été affectée à une activité agricole dans les cinq années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet ;*
- *La surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est supérieure ou égale à un seuil fixé par défaut à cinq hectares. Par arrêté pris après avis de la commission prévue aux articles L. 112-1-1, L. 112-1-2 et L. 181-10, le préfet peut déroger à ce seuil en fixant un ou plusieurs seuils départementaux compris entre un et dix hectares, tenant notamment compte des types de production et de leur valeur ajoutée. Lorsque la surface prélevée s'étend sur plusieurs départements, le seuil retenu est le seuil le plus bas des seuils applicables dans les différents départements concernés. »<sup>1</sup>*

Le décret s'applique pour toutes les autorisations déposées à compter du 1er décembre 2016.

# Structure de l'étude

Le projet d'aménagement des Charcoix fait l'objet d'une étude d'impact systématique au titre de la rubrique n°39 du R.122-2 code de l'environnement.

L'emprise du projet s'inscrit dans une zone à urbaniser (AU2) délimitée au PLU en vigueur dans la commune du Plessis-Pâté et a été affectée à une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 dans les trois années précédant la date de dépôt du dossier de demande d'autorisation, d'approbation ou d'adoption du projet.

La surface prélevée de manière définitive sur les zones mentionnées à l'alinéa précédent est de 14,23 hectares soit supérieure au seuil de 1 hectare fixé par la préfecture de l'Essonne (arrêté n°2017-DDT-SEA-311 du 19 avril 2017).

► **Une étude préalable aux mesures de compensation agricole doit donc être réalisée pour le projet d'aménagement des Charcoix.**

Conformément au décret du 31 août 2016, l'étude préalable comprend :

« 1° Une **description du projet et la délimitation du territoire concerné** ;

« 2° Une **analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné**. Elle porte sur la production agricole primaire, la première transformation et la commercialisation par les exploitants agricoles et justifie le périmètre retenu par l'étude ;

« 3° **L'étude des effets positifs et négatifs du projet sur l'économie agricole de ce territoire**. Elle intègre une évaluation de l'impact sur l'emploi ainsi qu'une évaluation financière globale des impacts, y compris les effets cumulés avec d'autres projets connus ;

« 4° **Les mesures envisagées et retenues pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet**. L'étude établit que ces mesures ont été correctement étudiées. Elle indique, le cas échéant, les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été retenues ou sont jugées insuffisantes. L'étude tient compte des bénéfices, pour l'économie agricole du territoire concerné, qui pourront résulter des procédures d'aménagement foncier mentionnées aux articles L. 121-1 et suivants ;

« 5° **Le cas échéant, les mesures de compensation collective envisagées pour consolider l'économie agricole du territoire concerné, l'évaluation de leur coût et les modalités de leur mise en œuvre.**»

Le cadre méthodologique publié par la DRIAAC en août 2017 rappelle qu'il convient « de s'appuyer au maximum sur les documents d'urbanisme, qui doivent présenter un volet agricole détaillé susceptible de fournir un certain nombre de données nécessaires à cette étude » et que l'étude doit être proportionnée aux « enjeux agricoles du territoire et la taille du projet ».







# Description du projet

---

# Le projet des Charcoix

## Contexte

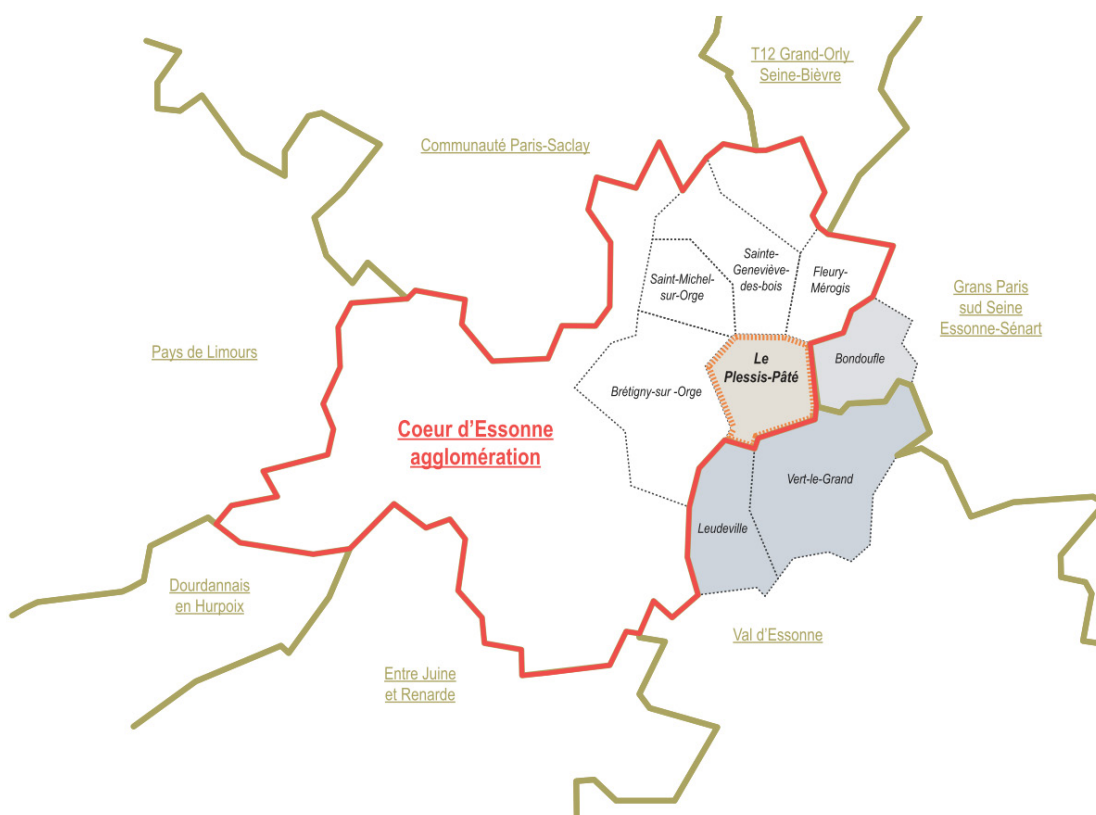
Le projet d'aménagement des Charcoix se localise dans la commune du Plessis-Pâté (91), à environ 50 km au sud de Paris. La commune fait partie de la communauté d'agglomération « *Coeur d'Essonne agglomération* ».

La commune du Plessis-Pâté a affirmé son intention de procéder, par une extension du bourg sur le secteur des Charcoix, au renforcement de l'offre de logements sur son territoire, en accueillant une zone mixte d'habitats et d'équipements publics.

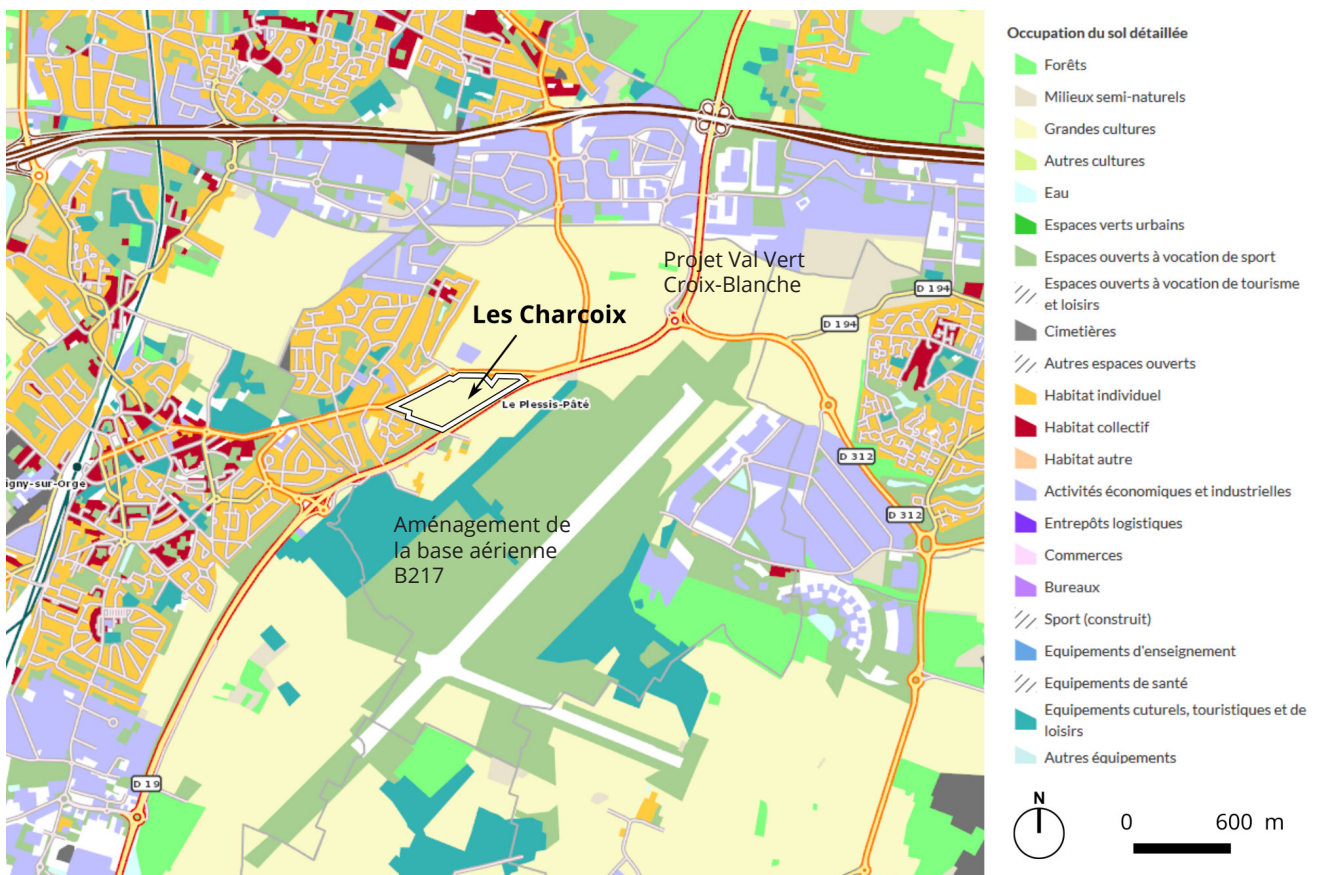
Une concession d'aménagement a été conclue entre la collectivité et la SORGEM pour mener à bien cet objectif. La SORGEM est donc la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Le projet des Charcoix constitue un enjeu majeur pour l'avenir du Plessis-Pâté et ses habitants, par le saut d'échelle qu'il implique, l'amorce d'une transition morphologique urbaine et l'élan écologique engagé par la commune.

Le projet s'inscrit dans un territoire en pleine mutation, notamment avec les projets de la ZAC Val Vert - Croix Blanche et celui de l'aménagement de la Base aérienne 217.



Localisation du Plessis-Pâté dans la communauté d'agglomération (source TGTFP, 2018)



Occupations des sols (source IAU Île-de-France, 2018)

# Périmètre du projet

Le projet s'inscrit sur une emprise de 14,23 hectares, et est délimité au sud par la RD19 et au nord par la route de Corbeil (RD117).

Il se trouve en continuité est des espaces urbanisés de la commune. Il a actuellement une vocation agricole. L'ensemble des parcelles est exploité par un unique exploitant dont le siège d'exploitation se situe au 6 rue des Capettes au Plessis-Pâté.

L'ancienne base aérienne 217 située au sud de la RD19, fait l'objet d'une opération d'aménagement d'envergure sur 300 hectares environ. Le projet intègre la création d'un pôle de maraîchage agro-écologique de 75 hectares (voir page 56). Au delà de la route de Corbeil on trouve également des parcelles agricoles.

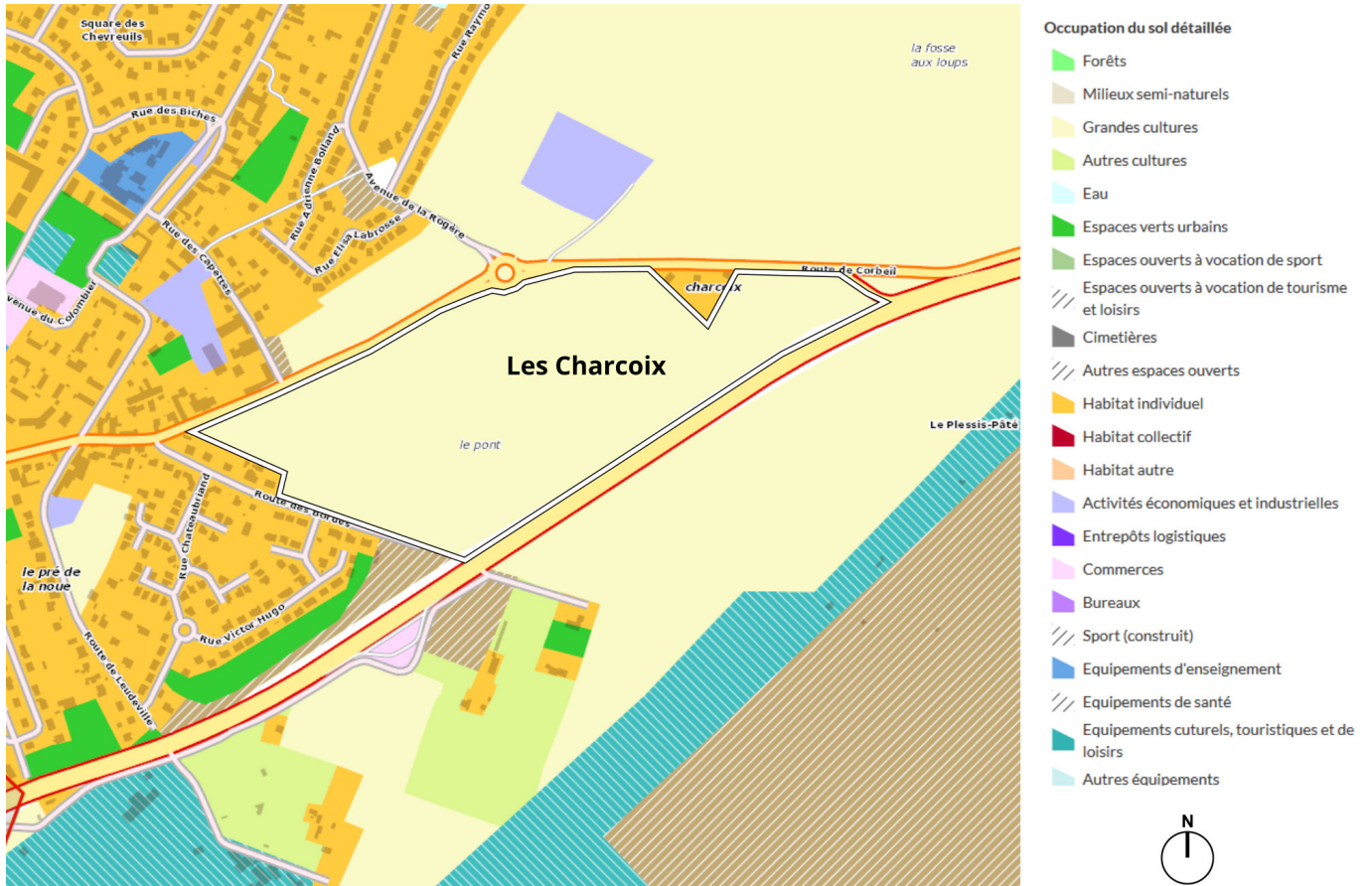
Sur le site des Charcoix, la topographie est très plane, une légère pente (inférieure à 0,5%) se dessine en direction du sud-ouest.



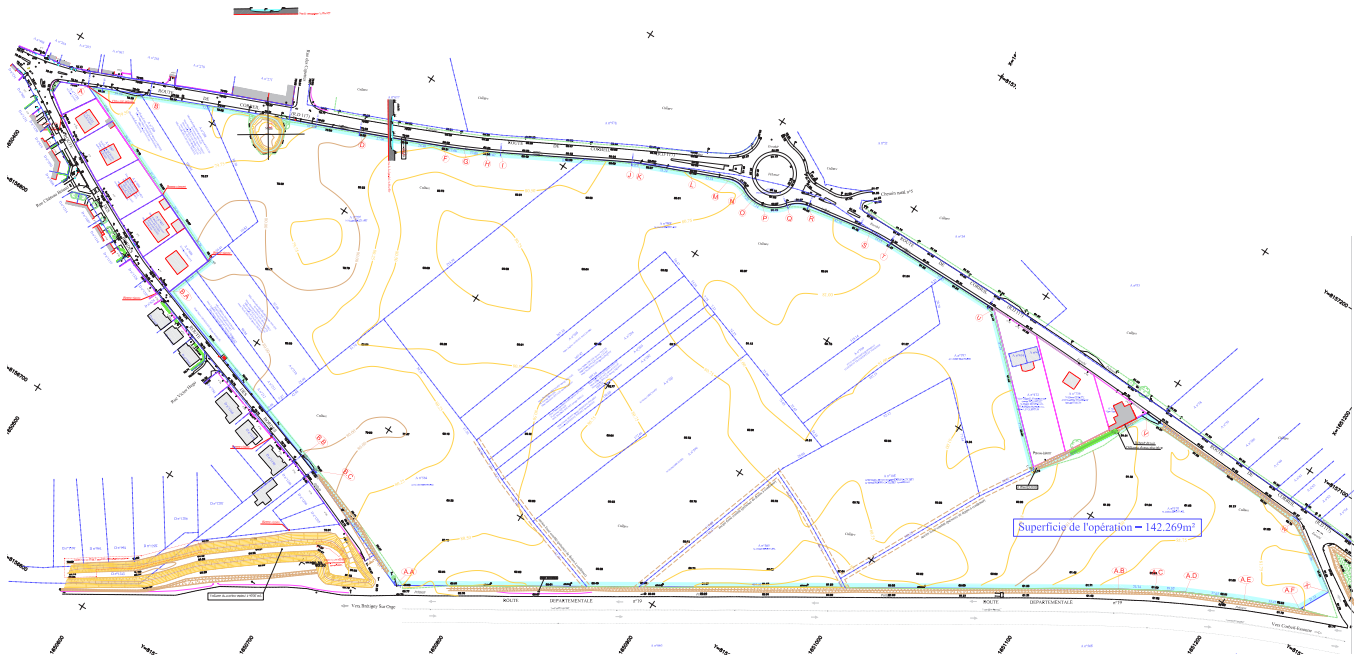
 Périmètre projet

0 100 m

*Périmètre du projet (source Géoportail, 2018)*



Périmètre du projet et occupation des sols (source IAU IDF, 2012)



Plan topographique (source Verdier & Associés, 2018)

# Maîtrise foncière

Le périmètre du projet regroupe 19 parcelles sous maîtrise foncière privée à l'exception de la parcelle A199 sous maîtrise foncière publique (Etat ministère équipement logement transports et tourisme).

L'unique exploitant des parcelles agricoles présentes dans le périmètre du projet est propriétaire d'environ 80% de l'emprise du projet (113 799 m<sup>2</sup>).

A terme, les parcelles seront acquises par la SORGEM



Parcellaires (source Verdier & Associés, 2018)

Parcelles cadastrales	Propriétaire	Surface
A 201	M Michel Brichard	5 570 m <sup>2</sup>
A 202	Mme Ginette BEJOT épouse PIERPONT-COLIBET M. Gérard PIERPONT-COLIBET époux BEJOT	1 270 m <sup>2</sup>
A 203	Mme Christinae BRICHARD épouse SOUAZE M Antoine SOUAZE Mme Bénédicte SOUAZE épouse THELU Mme Marie SOUAZE épouse VIATTE Mme Marie SOUAZE épouse LELUC Mme Nicole SOUAZE épouse PROFFIT	1 295 m <sup>2</sup>
A 204	Mme Christinae BRICHARD épouse SOUAZE M Antoine SOUAZE Mme Bénédicte SOUAZE épouse THELU Mme Marie SOUAZE épouse VIATTE Mme Marie SOUAZE épouse LELUC Mme Nicole SOUAZE épouse PROFFIT	2 540 m <sup>2</sup>
A 205	Mme Audrey AUPETIT-SOUCHARD	3 060 m <sup>2</sup>
A 207	M Michel Brichard	19 230 m <sup>2</sup>
A 208	Mme Christinae BRICHARD épouse SOUAZE M Antoine SOUAZE Mme Bénédicte SOUAZE épouse THELU Mme Marie SOUAZE épouse VIATTE Mme Marie SOUAZE épouse LELUC Mme Nicole SOUAZE épouse PROFFIT	2 445 m <sup>2</sup>
A 209	Mme Elisabeth DELABRECQUE épouse LARCHER Mme Anne-Marie FOSSE épouse KIMMEL Mme Amélie SAUVAL Mme Bénédicte SAUVAL	2 765 m <sup>2</sup>
A 210	Mme Christinae BRICHARD épouse SOUAZE M Antoine SOUAZE Mme Bénédicte SOUAZE épouse THELU Mme Marie SOUAZE épouse VIATTE Mme Marie SOUAZE épouse LELUC Mme Nicole SOUAZE épouse PROFFIT	2 550 m <sup>2</sup>
A 211	Mme Christine DEGRANDSART Mme Gisèle DEGRANDSART Mme Jeanine DEGRANDSART épouse TRCKA Mme Denise RAPP épouse DEGRANDSART	830 m <sup>2</sup>
A 212	Mme Marie GRONDARD épouse BASQUIN	1 195 m <sup>2</sup>
A 564	M Michel Brichard	16 663 m <sup>2</sup>
A 988	M Michel Brichard	27 342 m <sup>2</sup>
A 596	M Michel Brichard	12 203 m <sup>2</sup>
A 565	M Michel Brichard	5 044 m <sup>2</sup>
A 570	M Michel Brichard	20 722 m <sup>2</sup>
A 197	M Michel Brichard	7 025 m <sup>2</sup>
A198	Mme Ginette BEJOT épouse PIERPONT-COLIBET M. Gérard PIERPONT-COLIBET époux BEJOT	8 445 m <sup>2</sup>
A 199	Etat ministère équipement logement transports et tourisme	2 590 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>142 784 m<sup>2</sup></b>

Maîtrise foncière actuelle dans l'emprise du projet (source Verdier & Associés, 2018)

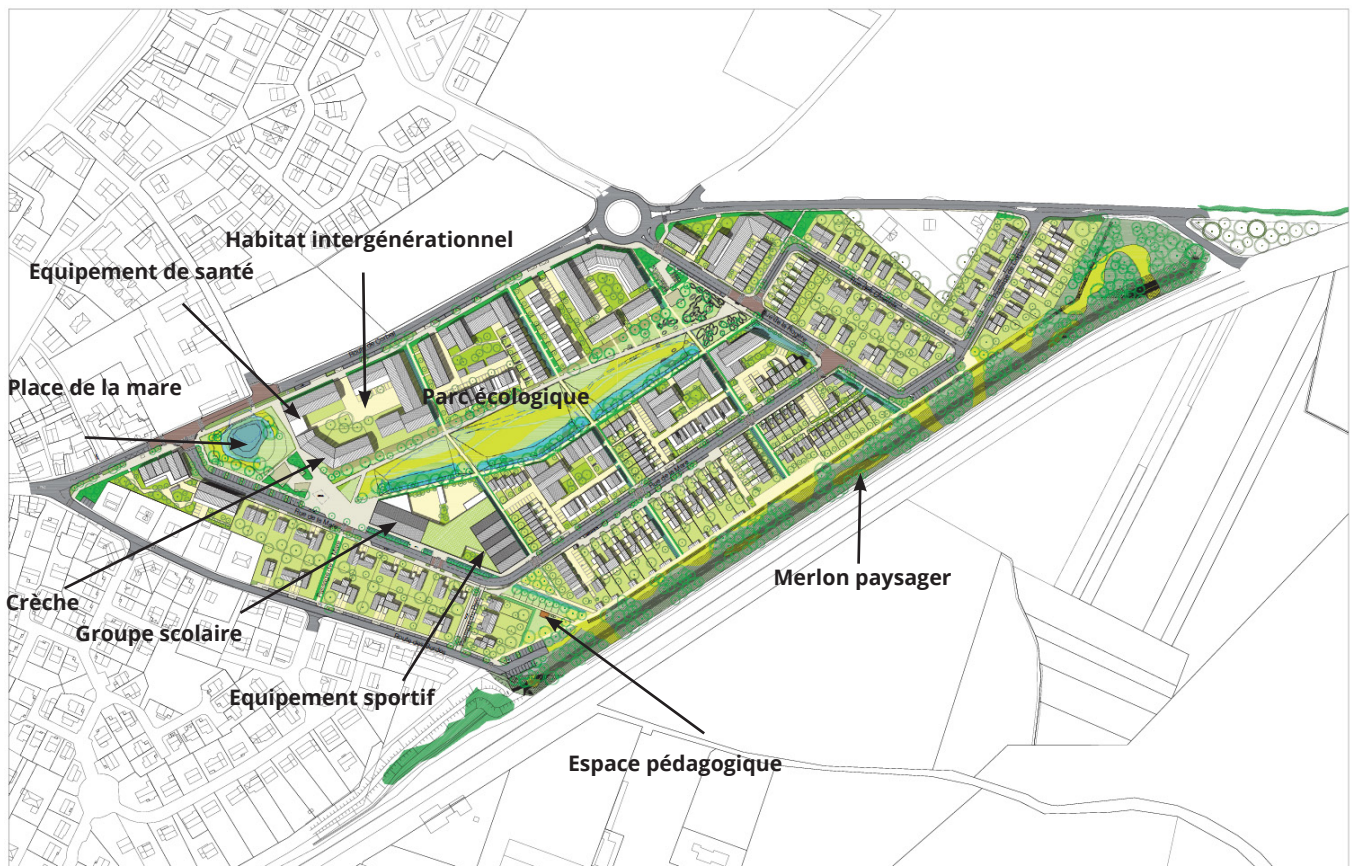
# Programmation

L'opération prévoit de développer une surface de plancher d'environ 42 000 m<sup>2</sup> :

- Environ 500 logements (collectifs, intermédiaires, maisons individuelles, lots libres, résidence HIG de 100 appartements) dont 50% de logements sociaux.
- Des équipements publics dont un groupe scolaire, un équipement sportif, un centre médical, une crèche.
- Des voiries et stationnements.
- Des espaces publics intégrant un parc naturel et écologique de 2 ha, une mare et des noues.
- Un merlon paysager le long de la RD19.

# Phasage

Les travaux devraient démarrer en 2021 pour une finalisation de l'opération en 2026. L'emprise des travaux est limitée au périmètre de la concession d'aménagement.



Plan masse général du quartier des Charcoix (source TGTFP, mars 2019)



# Intention urbaine et architecturale

Le projet proposé s'inspire des particularités locales et les traduit de façon contemporaine :

- En prolongeant les ambiances urbaines et paysagères avoisinantes : «Le Bourg», «La Pouletterie» et le «Hameau Charcoix».
- En mettant en valeur de la mare existante en lien avec le parc écologique.
- En prolongeant le parc au sein du quartier par un réseau de «lieux d'usages» aux ambiances paysagères variées.
- En réécrivant les typologies architecturales existantes : la maison de lotissements, la maison accolée, mais également des typologies plus anciennes comme les bâtisses « d'ensemble à cours » présent le long du Bourg.
- En proposant un projet évolutif et appropriable.

La construction d'environ 500 logements s'articule avec l'objectif régional de densité de 35 logements à l'hectare, la mixité à l'îlot entre logements sociaux et privés et un taux de 50% de logements sociaux sur l'ensemble du projet.

# Ambitions environnementales

Une démarche de Développement Durable vient appuyer et encadrer l'opération. Elle est formalisée dans la charte de développement durable autour de 3 axes d'engagement visant à répondre aux enjeux majeurs du quartier identifiés lors du diagnostic :

- Concevoir un quartier vivant et respectueux de la santé et du bien-être de ses habitants.
- Créer un paysage de qualité et multifonctionnel connecté à son environnement.
- Viser la sobriété des besoins et une gestion raisonnée des ressources.

Les objectifs sont déclinés de manière opérationnelle dans le CPAUPE et les fiches de lots qui définissent le niveau d'exigence recherché (objectif quantifié, prescriptions (obligations) ou recommandations (conseils)).

La charte de développement durable, le CPAUPE et les fiches de lots sont des documents contractuels qui vont engager la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'oeuvre du quartier. Ils sont rédigés par la SORGEM.

La question environnementale est au cœur des orientations techniques : un quartier en bois, qui exclut ou cantonne au minimum nécessaire les filières traditionnelles, qui participe à la séquestration du dioxyde de carbone, à optimiser l'usage des énergies renouvelables (solaire et azote de l'air), à augmenter la biodiversité du site et à gérer l'eau de manière alternative, en s'appropriant les principes de l'agro-écologie.

# Intégration paysagère et écologique

## Mobilités

La trame paysagère s'appuie sur le développement d'une trame verte et bleue au sein de l'opération, pensée comme une réponse aux problématiques de réduction des effets d'îlot de chaleur, de mobilités, de qualité urbaine et paysagère, de maîtrise des ruissellements et d'amélioration de la qualité de l'air.

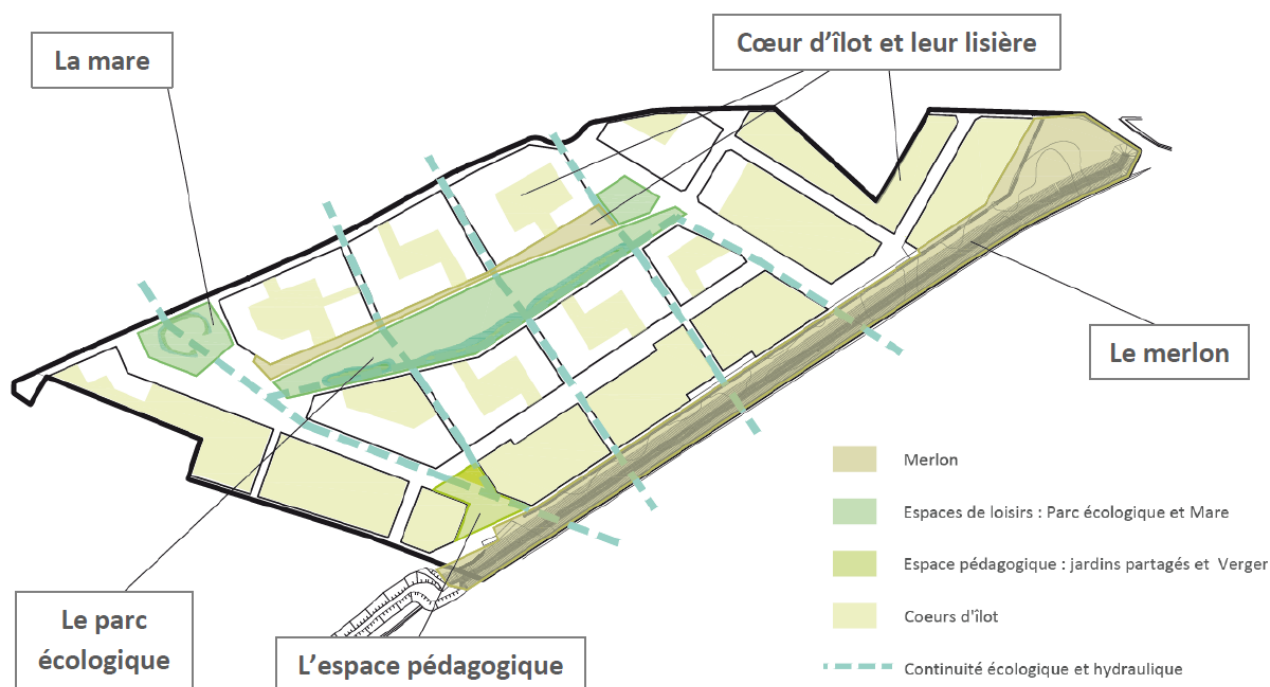
Elle s'appuie sur des éléments fédérateurs que sont le merlon paysager, le parc écologique au coeur du quartier, et les ouvrages de gestion des eaux pluviales - les noues - qui se diffusent au sein de l'opération. Cette trame paysagère se poursuit jusque dans les coeurs d'îlots pour irriguer l'ensemble de l'opération.

L'ensemble des aménagements paysagers ont été conçus de manière à favoriser la diversité d'habitats naturels, tout en apportant de la valeur ajoutée aux espaces paysagers existants et à créer. Ces choix d'aménagement veillent à inscrire le nouveau quartier dans son environnement, vis-à-vis du paysage existant.

Il s'agit de créer du lien entre le quartier des Charcoix et les quartiers environnants, par la diffusion d'une trame paysagère structurée et qualitative.

Les accès majeurs au quartier se font depuis la route de Corbeil. Son élargissement permettra d'agrandir le trottoir existant le long de la ferme des Capettes en partie nord. Sur la rive sud, un trottoir sera créé pour accueillir une circulation douce, constituée d'un espace partagé piétons-cycles, d'un alignement d'arbres, de stationnements et d'une noue paysagère.

Le nouveau quartier des Charcoix sera accessible depuis la route de Corbeil en 2 accès principaux, par le biais du rond-point existant sur la route de Corbeil et d'un carrefour créé près de la mare. Ces deux entrées seront reliées par les rues de la Rogère et de la Mare, formant un axe principal interne à double sens. Une voie de desserte secondaire également reliée à la route de Corbeil permettra d'accéder à la zone pavillonnaire au Nord-est du quartier. Une dernière entrée sera aménagée depuis la route des Bordes afin de rendre les Charcoix accessible depuis le quartier de la Pouletterie au Sud-ouest.



Principes d'aménagements paysagers et écologiques (source TRANS-FAIRE, 2019)

# Gestion de l'eau pluviale

La gestion des eaux pluviales sur le secteur tient compte des caractéristiques naturelles du terrain (topographie actuelle globalement plane, faible capacité des sols à l'infiltration, niveau des plus hautes eaux de la nappe proche des 2 m sous le TN) et des aménagements projetés.

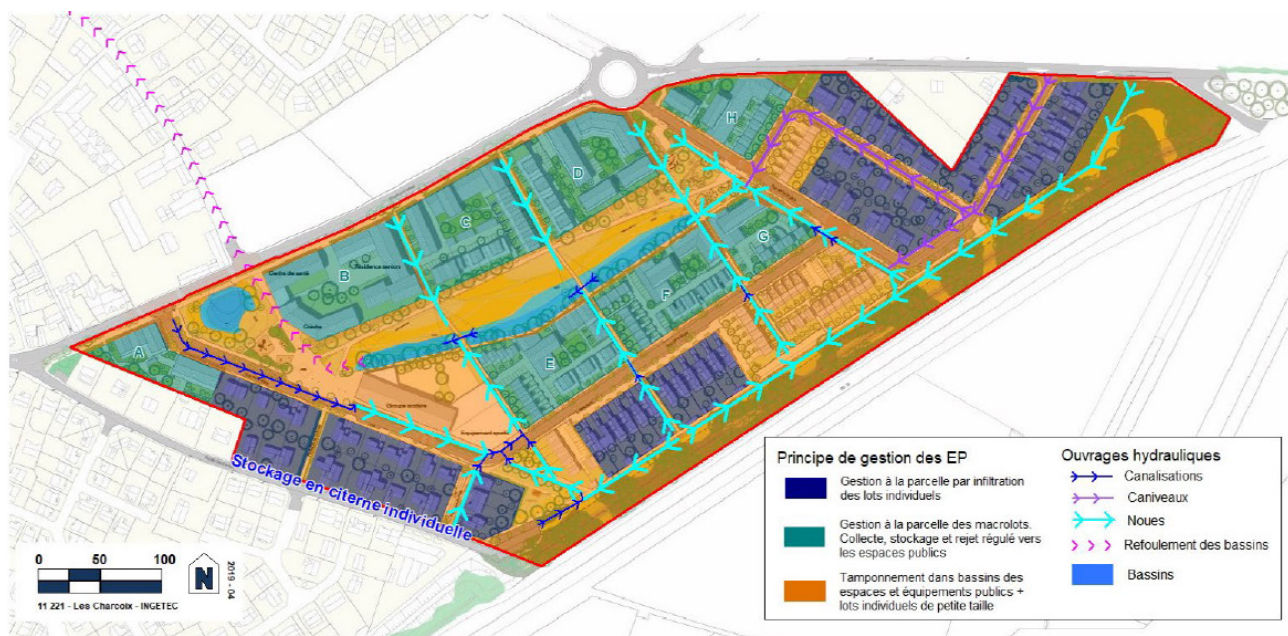
Le nivellement tend à ne pas approfondir le fil d'eau, en favorisant les pentes douces par l'intermédiaire d'ouvrages de collecte de surface (noues et caniveaux), formant des coulées vertes transversales reliés aux 3 bassins de stockage aménagés à ciel ouvert au sein du parc. Ces trois entités, connectées en fond de bassin par une canalisation, forment un seul et unique ouvrage de rétention. De fait, ils monteront en charge en même temps, jusque la côte des plus hautes eaux (NPHE) définie à 79,60 m NGF, permettant d'assurer une protection vicennale.

De manière globale, on distingue deux types de

gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet :

- Une rétention à la parcelle sur les lots où la surface d'espace libre le permet, avec régulation du débit de fuite vers les ouvrages hydrauliques publics (noues, caniveaux ou bassins).
- Un ruissellement sans tamponnement préalable vers les ouvrages de collecte acheminant les eaux vers les bassins.

Le débit de fuite de l'ouvrage de rétention sera raccorder au droit de la rue des Capettes, par le biais d'une canalisation de refoulement raccordée à une canalisation au croisement avec la route de Liers.



Principe de gestion des eaux pluviales (source INGETEC, 2019)

# Documents cadres

## En bref

- › Le SDRIF «Horizon 2030» vise la construction de 70 000 logements par an. L'extension d'urbanisation au niveau des Charcoix est rendue possible en partie au titre des extensions de l'urbanisation dans les secteurs de développement à proximité des gares et en partie au titre de la mutualisation des extensions allouées aux agglomérations des pôles de centralités, qui permet la redistribution sur le territoire intercommunal de 10 ha non mobilisés par la commune de Marolles-en-Hurepoix.
- › Le SCoT de Coeur d'Essonne Agglomération a été arrêté en février 2019 et approuvé le 12 décembre 2019. Le secteur du projet est identifié en tant que secteur à enjeux et principaux sites ou projets potentiels d'accueil de logements.
- › Au Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Plessis-Pâté, le périmètre du projet est classé en zone à urbaniser AU2 « zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ».
- › La commune ne comprend aucun Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF), ni Périmètre de Protection et de mise en valeur des Espace Agricoles et Naturels périurbains (PAEN), ni Zones Agricoles Protégées (ZAP).

## Planification territoriale

### Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF) horizon 2030

Adopté le 27 décembre 2013, le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien à l'horizon 2030.

Le Schéma « *Vise la construction de 70 000 logements par an pour répondre aux besoins actuels de logements des ménages et anticiper leurs demandes futures est une urgence absolue, sociale et économique* ».

Le SDRIF encadre les extensions de l'urbanisation. Il autorise :

- Les extensions dans les secteurs d'urbanisation préférentielle représentés sur la carte par des pastilles oranges. Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.
- Les extensions de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal dans :
  - Les secteurs de développement à proximité des gares.
  - Les agglomérations des pôles de centralités.
  - Les bourgs, villages et hameaux.

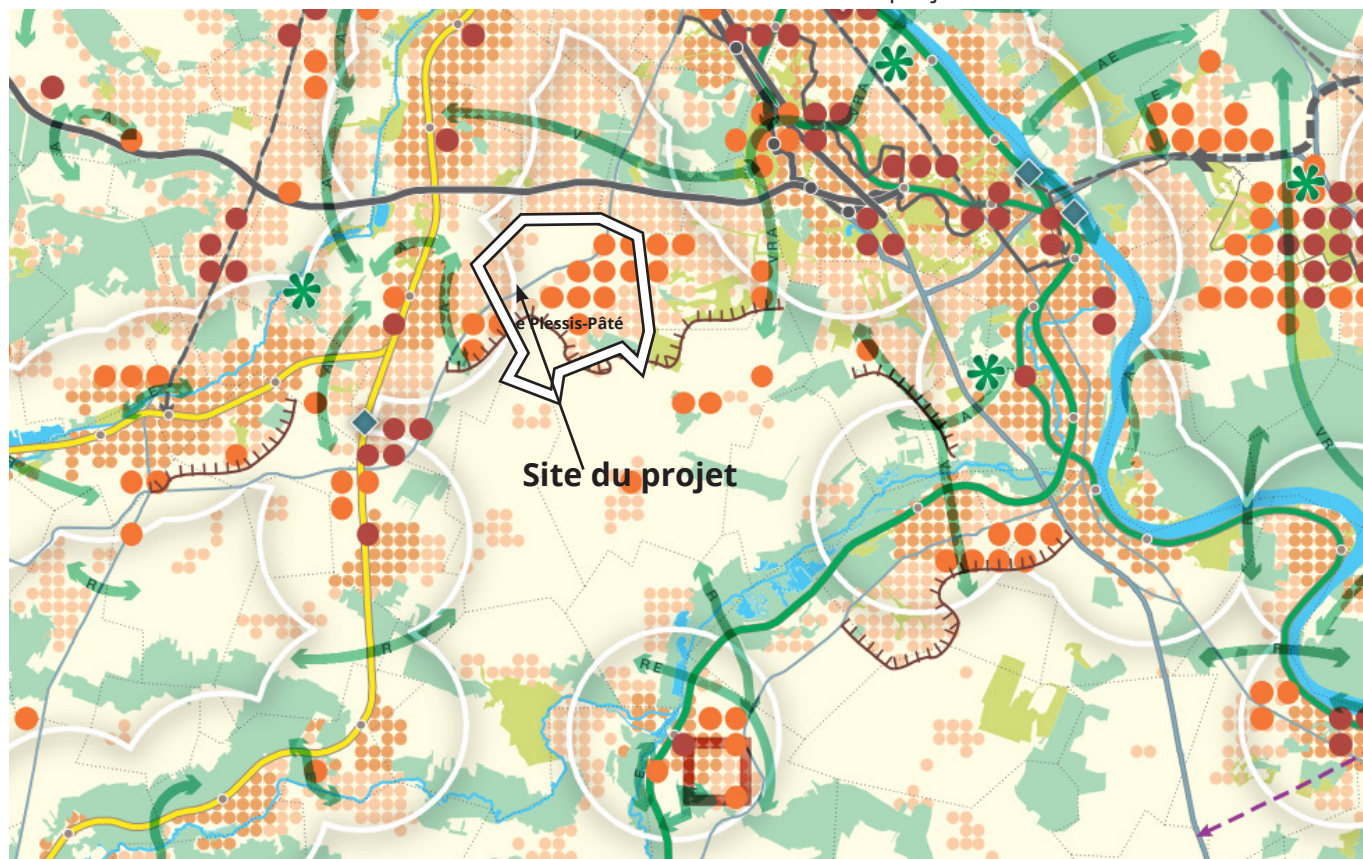
Le SDRIF offre par ailleurs la possibilité aux SCoT et aux PLUi de mutualiser les extensions allouées au titre des bourgs, villages et hameaux, et aux agglomérations des pôles de centralités pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux. Cette possibilité est mobilisée dans le cadre du SCoT approuvé en décembre 2019 (voir par paragraphe suivant).

La possibilité d'extension d'urbanisation sur les 14,23 ha du secteur des Charcoix est ainsi rendue

possible en partie (environ 10 ha) au titre de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité d'une gare (gare de Bretigny-sur-Orge) et en partie au titre de la mutualisation des extensions allouées au titre des agglomérations des pôles de centralités, qui permet la redistribution sur le territoire intercommunal de 10 ha non mobilisés par la commune de Marolles-en-Hurepoix au profit de

communes concernées par des enjeux spécifiques en termes d'habitat, et en particulier de production de logements sociaux. 4 hectares sont ainsi mobilisés pour les besoins du projet urbain des Charcoix.

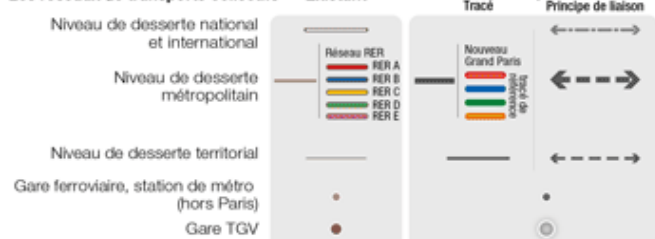
La construction d'environ 500 logements sur le site de 14,23 ha répond à l'objectif de 35 logements à l'hectare visé par le SDRIF. Le projet prévoit par ailleurs une mixité à l'îlot entre logements sociaux et privés et un taux de 50% de logements sociaux sur l'ensemble du projet.



### Relier et structurer

#### Les infrastructures de transport

##### Les réseaux de transports collectifs



##### Les réseaux routiers et fluviaux

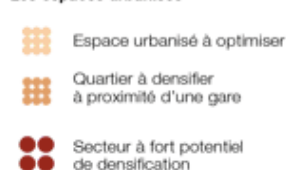


##### Les aéroports et les aérodromes

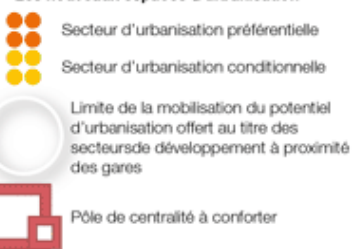


### Polariser et équilibrer

#### Les espaces urbanisés



#### Les nouveaux espaces d'urbanisation



### Préserver et valoriser



Situation au SDRIF Horizon 2030 (source Région IDF, 2013)

## Un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

La commune du Plessis-Pâté appartient au territoire de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération créée au 1er janvier 2016 et qui regroupe 21 communes.

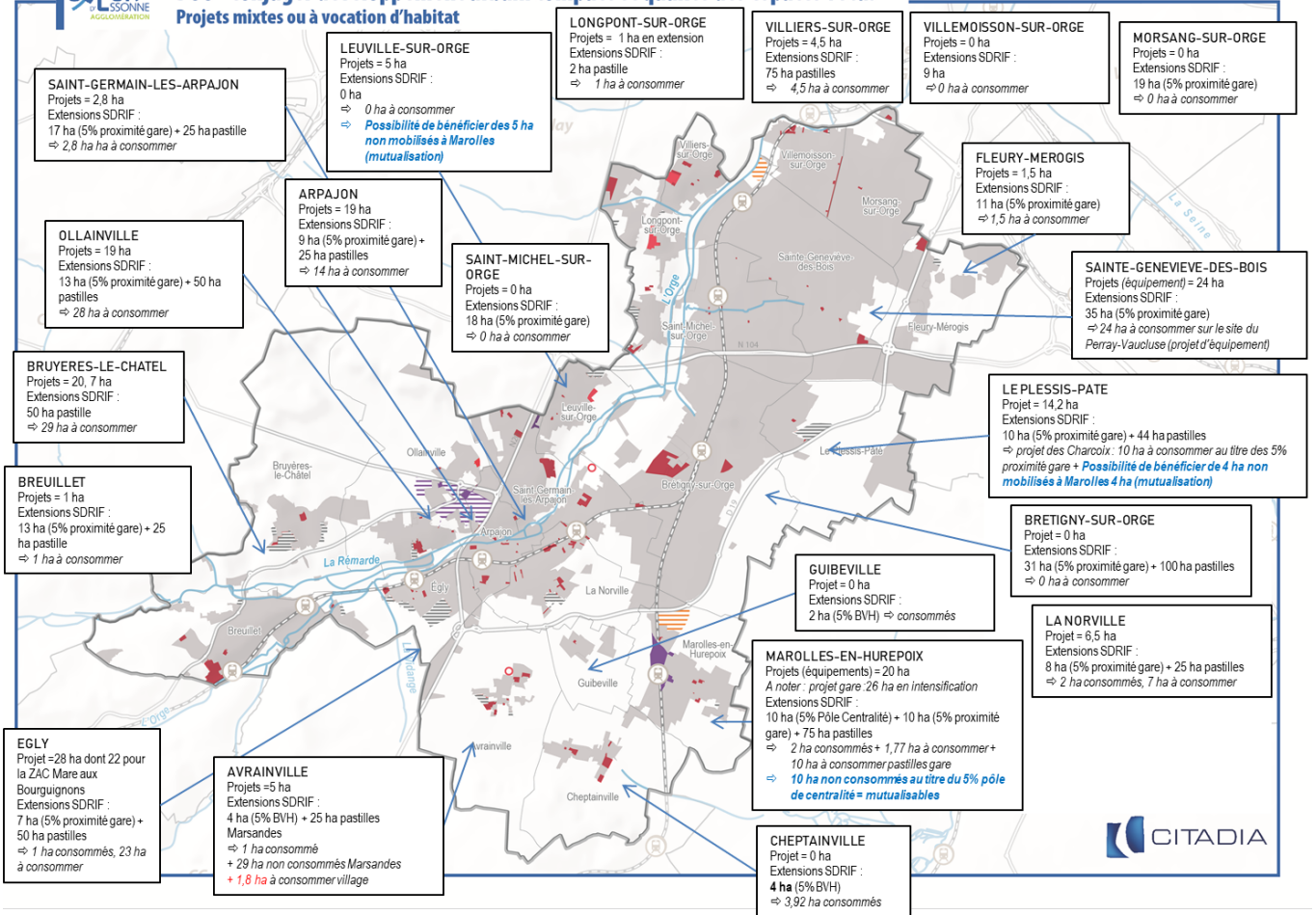
Le SCoT de Cœur d'Essonne Agglomération, dont la réalisation a été actée le 31 mars 2016, a été arrêté le 21 février 2019 et approuvé le 12 décembre 2019. Le secteur du projet y est identifié en tant que secteur à enjeux et principaux sites ou projets potentiels d'accueil de logements.

Le PADD du SCoT met l'accent sur « un développement urbain soucieux de la préservation des terres agricoles, naturelles et forestières, socles d'attractivité du territoire de Cœur d'Essonne Agglomération ». Pour répondre au besoin en logements et accueillir environ 20 000 habitants entre 2019 et 2030, le SCoT prévoit que 65% des besoins en logements soient réalisés au sein de l'enveloppe urbaine des communes (205 hectares de potentiel foncier identifiés) et 35% maximum en extension urbaine. Le SCoT limite ainsi à environ 130 hectares maximum les extensions à vocation résidentielle sur l'ensemble de Cœur d'Essonne Agglomération, à horizon 2030. Il les territorialise par commune au regard des possibilités offertes par le SDRIF.

Le secteur des Charcoix est identifié dans l'enveloppe foncière maximale autorisée pour la commune du Plessis-Pâté. L'extension d'urbanisation sur les 14,23 hectares y est autorisée au titre de l'extension de l'ordre de 5% autorisée par le SDRIF dans les secteurs de densification à proximité des gares. Le SDRIF offre par ailleurs la possibilité aux SCoT de mutualiser les extensions allouées au titre des bourgs, villages et hameaux, et aux agglomérations des pôles de centralités pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux. En tant que commune d'une agglomération d'un pôle de centralité, Marolles-en-Hurepoix bénéficie d'une possibilité d'extension urbaine de l'ordre de 10 ha.

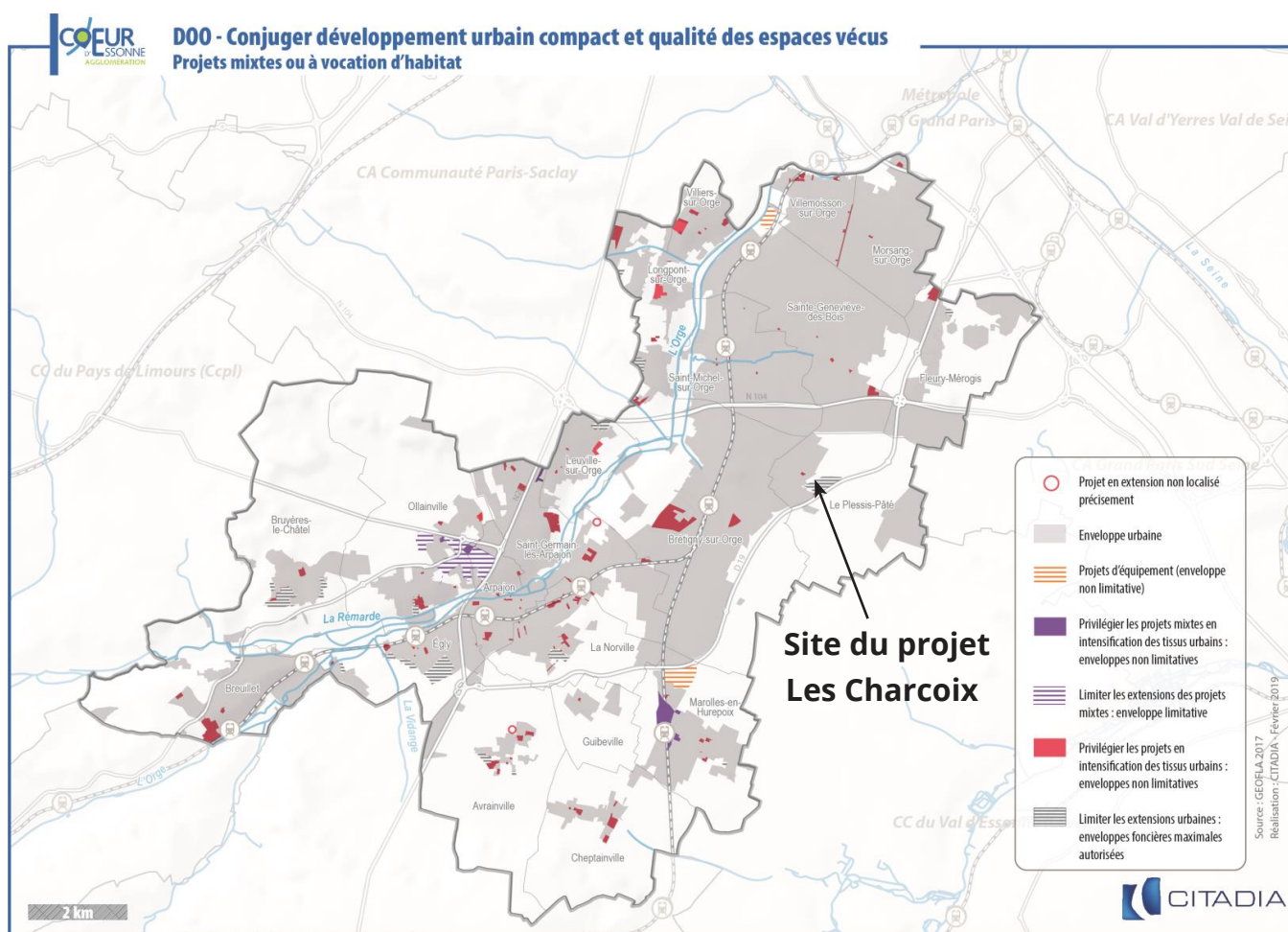
La commune disposant déjà de possibilités suffisantes pour mettre en œuvre ses projets, via plusieurs pastilles d'urbanisation préférentielle et les extensions allouées au titre de la proximité avec la gare, ne prévoit pas de mobiliser cette surface. Ces 10 ha sont ainsi redistribués sur le territoire au profit de communes concernées par des enjeux spécifiques en termes d'habitat, et en particulier de production de logements sociaux. 4 hectares sont ainsi mobilisés pour les besoins du projet urbain des Charcoix, au Plessis-Pâté. Une densité moyenne de 35 logements par hectare devra être respectée.

## D00 - Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus Projets mixtes ou à vocation d'habitat



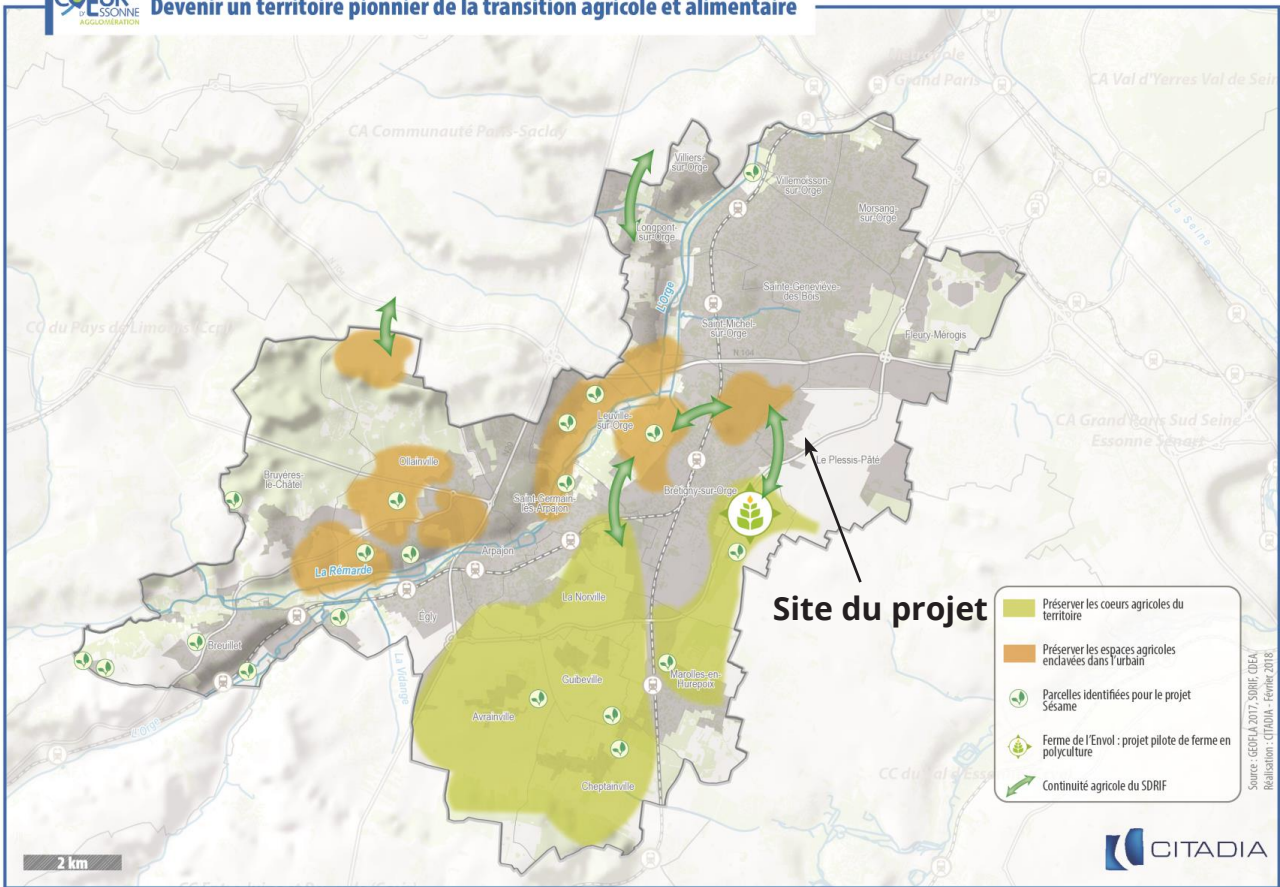
Carte figurant dans le rapport de présentation du SCoT (source Coeur d'Essonne Agglomération, 2019)

Par ailleurs la communauté d'agglomération ambitionne de devenir un territoire pionnier de la transition agricole et alimentaire (orientation 4 du DOO). Le SCoT a donc vocation à préserver la spécificité agricole du territoire et la pérennité du secteur tout en soutenant et valorisant sa transition vers cette agriculture plus durable à travers la diversification des activités agricoles ainsi qu'une « refonte » des circuits de transformation. Pour cela il prévoit la préservation de toute urbanisation des cœurs agricoles, le développement du projet de la Ferme de l'Envol et des projets Sésame et la préservation des espaces agricoles enclavés dans l'urbain.



21\_DO-19.010f- SCoT Coeur d'Essonne\_DOO\_arret.pdf:24





21\_DO-19.010f- SCoT Coeur d'Essonne\_DOO\_arret.pdf:87

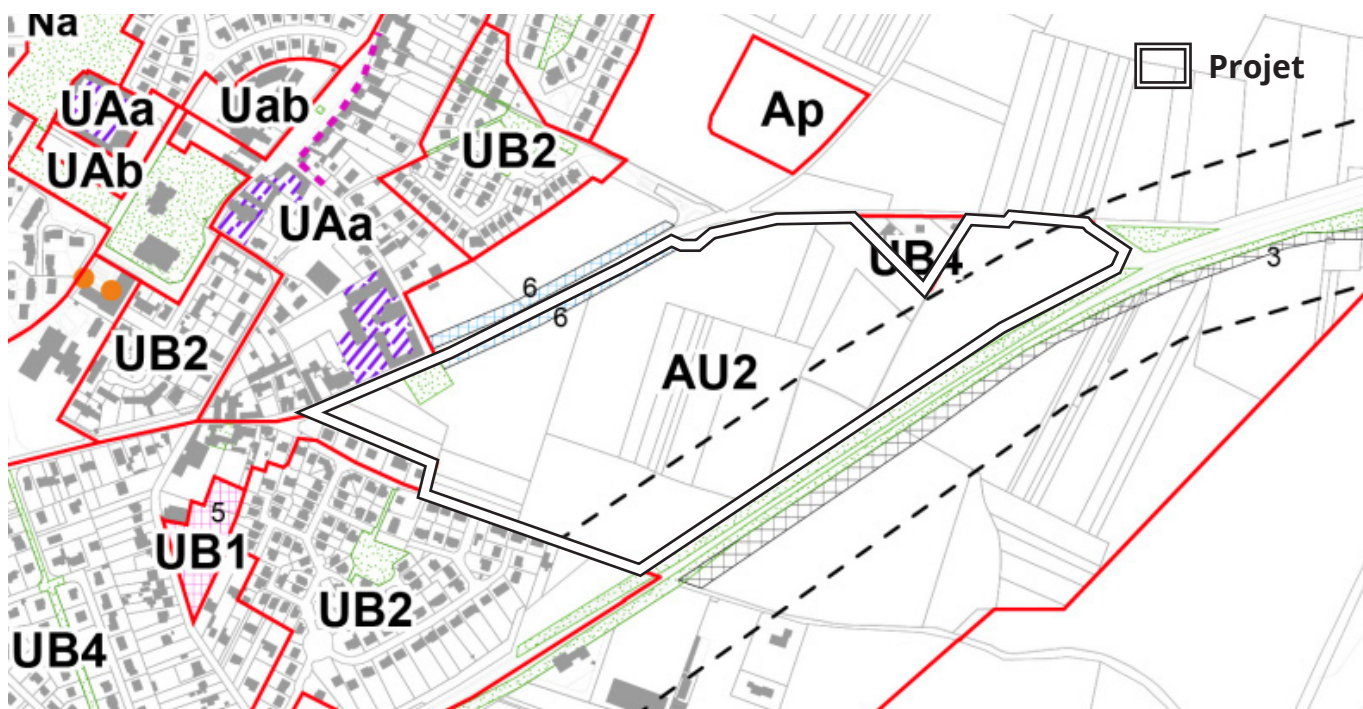
## Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Plessis-Pâté














Le PLU du Plessis-Pâté a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2012. Il a fait par la suite l'objet de différentes procédures d'évolution, dont une révision en 2013, et de deux modifications en 2016 et 2017, dont la plus récente porte sur la prise en compte du Contrat de Redynamisation du Site de Défense (CRSD) de l'ancienne base aérienne.

Le périmètre du projet est classé en zone à urbaniser AU2 au plan de zonage du PLU « zone d'extension du bourg destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU ».

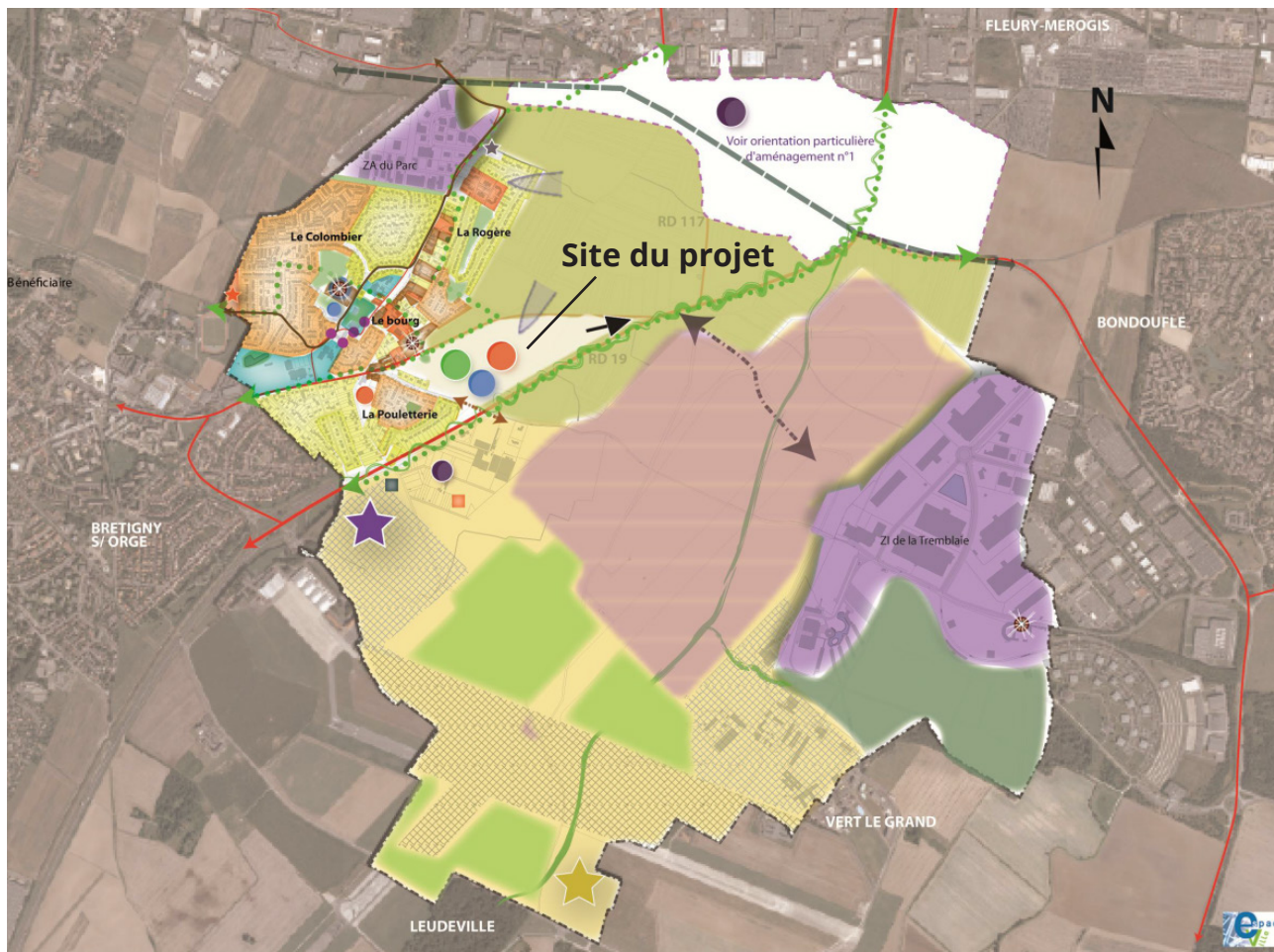
Le périmètre est également identifié dans le PADD comme une zone pouvant accueillir :

- Le développement d'une nouvelle offre de logements.
- Le développement d'une nouvelle offre d'équipements.
- La réalisation d'un nouveau parc public.



	Limite de zone		TMD: Limites des 1ers effets létaux
	Espace boisé classé L.130-1 du CU		TMD: Limites des effets létaux irréversibles
	Espace paysager remarquable L.123-1-5 7° du CU		TMD: Limites des effets létaux significatifs
	Ensemble bâti remarquable L.123-1-5 7° du CU		Voie à grande circulation : limite de la zone non aedificandi
	Emplacement réservé L.123-1 8° du CU		Front bâti remarquable L.123-5 7° du Code de l'urbanisme
	Emplacement réservé L.123-2 c) du CU		Axe commercial à maintenir L.123-1-5 7°bis du CU
	Emplacement réservé L.123-2 b) du CU		

Plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Pâté (source Ville du Plessis-Pâté, 2012)



## Légende

### Conforter les atouts de la commune

- Favoriser une évolution douce dans les quartiers constitués compte les spécificités de chaque quartier
- Assurer la pérennité des espaces agricoles
- Maintenir et renforcer les activités économiques
- Protéger le bois des Bordes
- Conforter les équipements existants  
Réhabiliter le groupe scolaire
- Conserver un équipement à caractère médical et social
- Préserver les espaces naturels et les zones humides
- Maintenir et conforter les corridors écologiques, préserver les (tracé de principe)
- Valoriser le commerce du centre bourg
- Préserver les vues vers la plaine agricole
- Protéger les fermes remarquables

### Poursuivre un développement mesuré

- Développer une nouvelle offre de logements
  - Développer l'habitat intergénérationnel
  - Réaliser une aire d'accueil des gens du voyage
  - Développer une nouvelle offre d'équipements
  - Développer de nouvelles activités
  - Réaliser un nouveau parc public
  - Étendre le cimetière
- Sur l'emprise de la base 217, dans le cadre du programme de redyna en cours :
- Conserver des activités militaires ou civiles
  - Réaliser le projet de l'IRBA
  - Conserver une partie en espace agricole
  - Développer l'agriculture et le maraîchage biologiques
  - Implanter de nouvelles activités économiques de qualité axées sur l'env et les nouvelles technologies et permettre l'implantation de grands équi
  - Désenclaver la ZI de la Tremblaie
  - Créer une sortie vers la RD 19
  - Réaliser un franchissement piéton de part et d'autre de la RD 19
  - Permettre la réalisation de la liaison TCSP Centre-Essonne
  - Poursuivre la réalisation des pistes cyclables
  - Développer de nouvelles liaisons douces

PADD du Plan Local d'Urbanisme du Plessis-Pâté (source Ville du Plessis-Pâté, 2012)

# Périmètres et zonages

## Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF)

Le PRIF est un engagement partenarial entre une commune, l'Agence des Espaces Verts (AEV) et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité. Cet outil permet à la Région Île-de-France de mettre en œuvre une démarche et des actions de préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages.

Aujourd'hui, l'AEV gère pour le compte de la Région 55 PRIF, représentant un total de 40 795 ha, parmi lesquels une majorité de forêts, mais également des espaces naturels agricoles, des zones humides ou encore des sites à forte valeur écologique.

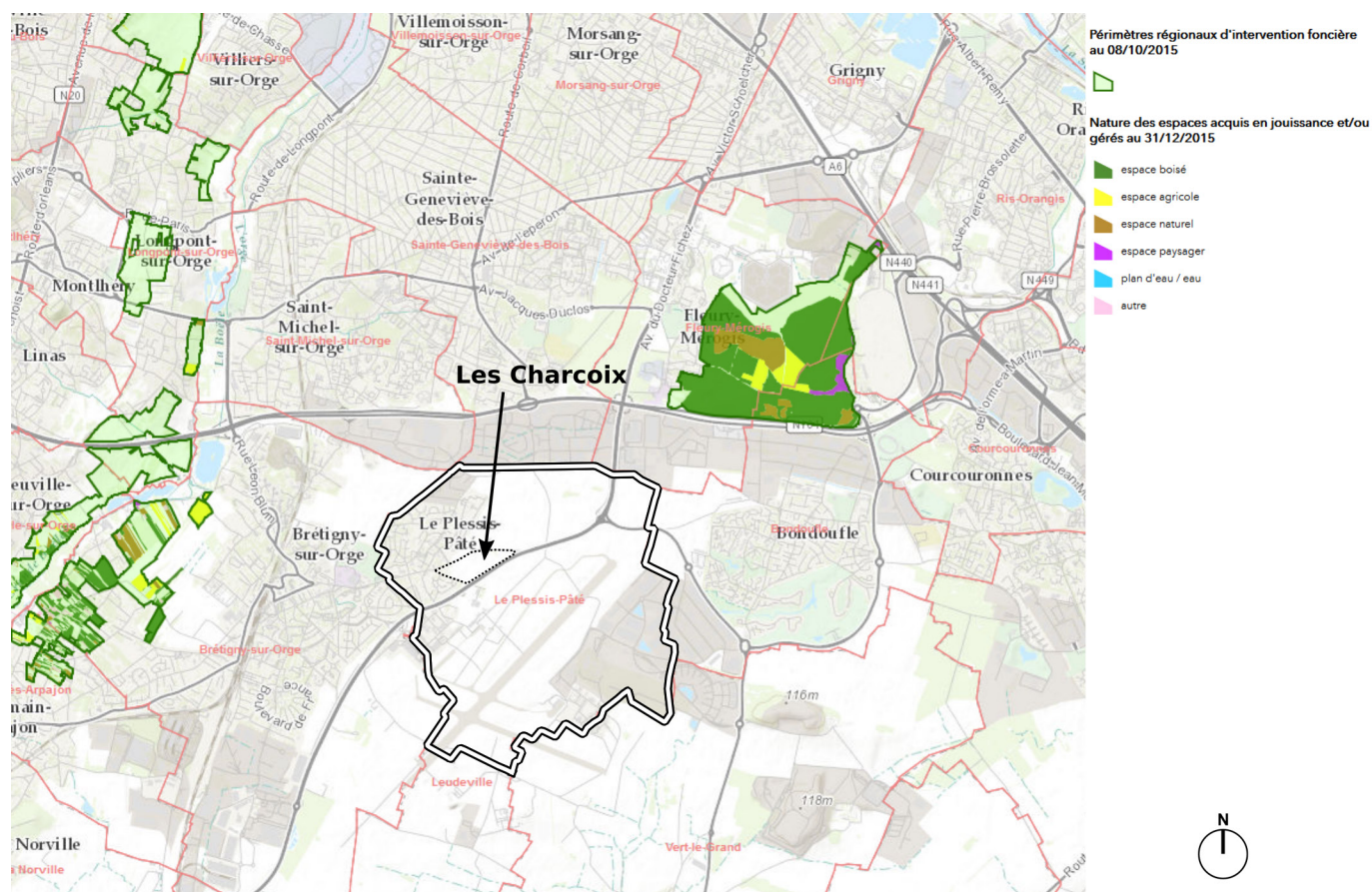
**La commune du Plessis-Pâté n'est pas concernée.**

## Les périmètres de Protection et de mise en valeur des Espace Agricoles et Naturels périurbains (PAEN)

Les PAEN sont instaurés par le département avec l'accord de la ou les communes concernées et sur avis de la chambre d'agriculture.

Un programme d'action précise les aménagements et les orientations de gestion permettant de favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière ainsi que la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. A l'intérieur de ce périmètre, le département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un Etablissement public de coopération intercommunale (EPCI), peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou par préemption.

**Aucun PAEN n'est identifié dans le territoire d'étude.**



Périmètres régionaux d'interventions foncières (source AEV, 2019)

## **Les Zones Agricoles Protégées (ZAP)**

Les ZAP sont des servitudes d'utilité publique instaurées par arrêté préfectoral, à la demande des communes. Elles sont destinées à la protection de zones agricoles dont la préservation présente un intérêt général en raison de la qualité des productions ou de la situation géographique.

**La commune du Plessis-Pâté ne compte pas de ZAP sur son territoire.**