



Rapport de Présentation

1

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

Arrêt	Enquête publique	Approbation
Vu pour être annexé à la délibération n°2019/54 du 18/04/2019	Vu pour être annexé à l'arrêté n°190/2019 du 26/08/2019	Vu pour être annexé à la délibération n°..... du 06/02/2020

Sommaire

1. PREAMBULE.....	3
2. Le scénario de développement retenu	5
3. Justification des choix retenus pour établir le PADD	19
4. Explication des choix retenus au regard de l'environnement.....	24
5. Justifications des choix retenus pour établir les OAP	32
6. Justification des zones et des règles du PLU	38
7. Exposé des motifs de changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures.....	67
8. Articulation avec les documents supra communaux	92
9. Perspectives d'évolution au fil de l'eau.....	111
10. Evaluation des Incidences sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs	120
12. Evaluation des incidences sur les sites natura 2000	164
13. Indicateurs de suivi.....	183
14. Résumé non technique.....	190
15. Méthodologie de l'évaluation environnementale	197

1. PREAMBULE

1.1 Le contenu du rapport de présentation

Les articles R.151-1 à R. 151-5 du code de l'urbanisme explicitent le contenu du rapport de présentation. En plus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, il comporte des justifications permettant de montrer :

- La cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- La traduction dans le zonage, et le règlement des objectifs du PADD,
- La complémentarité du zonage et du règlement des OAP,
- Les choix de délimitation des zones et secteurs retenus,
- L'intérêt de toute autre disposition pour laquelle une obligation de justification particulière est exigée.

Par ailleurs, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU et est complété par l'exposé des motifs de changements apportés.

1.2 Les objectifs de la révision du PLU de Bondoufle

Le Plan Local d'Urbanisme de Bondoufle a été approuvé par délibération en 2010 et a fait l'objet depuis de plusieurs ajustements et modifications en 2016, 2017 et 2018.

Afin de déterminer de nouveaux axes pour l'aménagement du territoire de Bondoufle, de prendre en compte l'évolution du contexte législatif et réglementaire mais également des documents supra-communaux, la Commune a décidé par délibération du 26 juin 2014, de lancer la révision de son PLU.

Les objectifs de cette procédure sont les suivants :

- Mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires entrées en vigueur depuis l'approbation du PLU en 2010 ;
- Remédier aux difficultés de mise en œuvre du PLU, en modifiant le règlement de zones du PLU ;
- Procéder à des modifications pour le projet d'aménagement du Parc Urbain dans le secteur des Portes de Bondoufle.

2. LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU

2.1 Des besoins à prendre en compte, pour un projet de territoire durable

L'élaboration du projet de ville, guidé principalement par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, repose sur une anticipation et une réponse aux besoins en matière de développement, identifiés lors de l'analyse du diagnostic territorial.

Pour encadrer le développement de la ville de Bondoufle à l'horizon 2025/2030, il convient d'examiner en parallèle les objectifs de construction de logements auxquels est soumise la ville et les souhaits de la municipalité en matière de développement territorial.

Ainsi, dans un contexte de pénurie de logements à l'échelle de l'Ile-de France, le Département et plus largement la Région se sont engagés dans un « combat » pour enrayer la crise du logement sur la région capitale.

Ce « combat » se matérialise notamment par l'article 1 de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui définit un objectif de production ambitieux de 70 000 logements/an pour l'ensemble de la région francilienne. Cet objectif est ventilé par infra-territoire au travers de documents cadres tels que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) ou encore les Contrats de Développement Territoriaux (CDT).

Dans une logique d'efforts partagés et solidaires, la commune de Bondoufle s'est vue attribuer les objectifs de construction de logements suivants :

- Le PLH de la « Communauté d'Agglomération d'Evry Centre Essonne » lui attribue un objectif de constructions neuves de 94 logements/an, pour la période 2011-2016. Un nouveau PLH est par ailleurs en cours d'élaboration.
- Les objectifs de territorialisation du SDRIF 2013 fixe pour la Communauté d'Agglomération d'Evry Centre-Essonne : 790 logements à réaliser par an.

Le SDRIF, approuvé le 18 octobre 2013, prévoit pour la commune de Bondoufle un développement urbain par le biais d'une intensification de son tissu urbain notamment sur deux secteurs préférentiels aux abords de la D19/D312 (Portes de Bondoufle/Secteur du Grand Parc) et de la D31 (Secteur Bois Bailleul).

Le SDRIF identifie des capacités d'urbanisation de 25ha par pastille que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. Ces secteurs d'urbanisation privilégiés permettraient d'atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat au moins égale à 35 logements par ha.

C'est donc dans le respect des documents supra communaux mais également de la loi d'Engagement

national en faveur de l'environnement, dite loi Grenelle 2, que la ville de Bondoufle poursuit son développement urbain en soutenant les projets urbains d'ensemble.

La méthodologie d'élaboration des scénarios est réalisée en 3 étapes :

- **Etape 1:** quantification du point mort (également appelé seuil d'équilibre), c'est-à-dire du nombre de logements à construire pour maintenir la population ;
- **Etape 2 :** définition de plusieurs prospectives démographiques différentes ;
- **Etape 3 :** évaluation de l'impact du scénario de développement retenu sur la consommation de l'espace et les enjeux environnementaux.

2.2 Calcul du point mort

Le point mort (également appelé seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population sur un territoire donné.

2 phénomènes « consomment » des logements neufs :

- **Le renouvellement du parc de logements :** parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de

logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

- **La baisse de la taille des ménages :** à l'échelle de la ville comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).

2 autres phénomènes font varier le point mort :

- **La variation de la part de logements vacants :** la question des logements vacants est souvent compliquée à appréhender. En effet, un trop gros volume de logements vacants démontre la faible attractivité du parc et/ou révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraîne une pression sur le marché du logement qui ne permet par un turn-over suffisant et entraîne une augmentation des prix des loyers.
- **La variation de la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels :** la part des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Plus cette part est importante, plus le territoire est considéré comme

attractif pour le tourisme ou en tout cas voit sa population augmenter en saison touristique.

Le calcul du point mort a été réalisé sur la base d'hypothèses en termes d'évolution du taux de renouvellement urbain, de la taille des ménages, du pourcentage de logements vacants, et du pourcentage de résidences secondaires et de logements occasionnels, permettant une analyse plus fine des besoins en logements sur le territoire.

Ces hypothèses ont été définies à l'appui d'analyses sur les évolutions de ces phénomènes lors des 20 dernières années. Le tableau ci-dessous fait une synthèse des hypothèses de variation utilisées pour estimer le « point mort » prospectif de Bondoufle.

Les hypothèses présentées ci-dessus, permettent de calculer le point mort rétrospectif et prospectif de la commune :

		En 1999	En 2013	1999 - 2013
Bondoufle	Renouvellement			-0,1%
	Taille des ménages	2,99	2,67	-0,8%
	Logements vacants	2%	2,2%	1,2%*
	Résidences secondaires et logements occasionnels	0,7%	0,2%	-1,2%*

Entre 1999 et 2013, la population de Bondoufle a baissé de - 1,2% par an. 18 logements neufs ont été construits par an, or il

est estimé qu'il aurait fallu construire 51 logements par an pour le maintien de la population sur le territoire.

La baisse de population sur cette période est en partie due à une construction insuffisante qui s'explique par un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) très restrictif qui contraignait le territoire de Bondoufle. Cette restriction est aujourd'hui levée et la construction de logement permise.

2.3 La définition de 3 scénarii de développement

Le PLU est un document stratégique et prospectif. A ce titre, il doit créer les conditions d'un développement durable, cohérent et raisonné. La définition de 3 scénarios réalistes est un élément important pour donner aux élus les clés du choix d'un scénario qui traduit leur ambition pour leur territoire.

- **Scénario 0 – La poursuite des tendances observées sur la dernière période**
- **Scénario 1 – La mise en place des objectifs du PLH**
- **Scénario 2 – Une évolution plus ambitieuse**

Ces 3 scénarios prennent en compte le calcul du point mort présenté ci-dessus et permettent de quantifier le besoin en constructions neuves.

- **Scénario 0 : La poursuite des tendances observées sur la dernière période – Objectif : 9 261 habitants (+0,02% / an)**

Le scénario 0 retrace un objectif de maintien des dynamiques territoriales observées depuis 1999 (Maintien des hypothèses de taille des ménages, taux de renouvellement urbain, pourcentage de logements vacants, pourcentage de résidences secondaires et logements occasionnels). Ce scénario, qui n'est pas réaliste au vu des projets à venir sur le territoire de Bondoufle, a été élaboré dans l'objectif d'engager une approche pédagogique auprès des élus et

d'avoir un point de comparaison quant au développement souhaité à l'horizon 2027.

Ainsi, ce scénario implique la construction d'uniquement 59 logements/an pour atteindre les 9 261 habitants en 2027.

Bien que porté vers une stabilisation des dynamiques passées, ce scénario n'a pas été retenu. En effet, il freine très fortement le développement du territoire et ne traduit pas les ambitions de la municipalité en matière de projets urbains.

	SCENARIO 0		
	2013	évolution annuelle	2027
Population	9 198	0,0%	9 261
% de la population hors ménage	2,7%		2,7%
Population des ménages	8 946	0,1%	9 013
<i>Solde naturel</i>		0,7%	
<i>Solde migratoire</i>		-0,7%	
Taille moyenne des ménages	2,67	-0,8%	2,38
Logements	3 432		3 874
Résidences principales	3 350	0,9%	3 783
Résidences secondaires	6	-2,0%	5
% rés. secondaires	0,2%		0,1%
Logements vacants	76	0,9%	85
% lgts. vacants	2,2%		2,2%
Taux de renouvellement		1,0%	

	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2016-2027	653	59	6,6
<i>Construction 2013-2027</i>	922	66	7,3
<i>Estimation livraisons 2012-2015</i>	269	67	7,5
Point Mort 2013-2027	894	64	7,1
Desserrement	405	29	3,2
Renouvellement	480	34	3,8
Evolution des LV	10	1	0,1
Evolution des RS	-2	0	0,0
Effet démographique	28	2	0,2

▪ **Scénario 1 : La mise en place des objectifs du PLH –
Objectif : 10 596 (+1%)**

Un scénario qui vise la construction de 94 logements sur la durée de vie du PLU jusqu'en 2027.

	SCENARIO PLH		
	2013	évolution annuelle	2027
Population	9 198	1,0%	10 596
% de la population hors ménage	2,7%		2,7%
Population des ménages	8 946	1,0%	10 313
<i>Solde naturel</i>		0,7%	
<i>Solde migratoire</i>		0,3%	

Taille moyenne des ménages	2,67	-0,5%	2,49
Logements	3 432		4 254
Résidences principales	3 350	1,5%	4 143
Résidences secondaires	6	-2,0%	5
% rés. secondaires	0,2%		0,1%
Logements vacants	76	2,5%	107
% lgts. vacants	2,2%		2,5%

Taux de renouvellement		1,0%	
-------------------------------	--	------	--

	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2016-2027	1 034	94	9,8
<i>Construction 2013-2027</i>	1 303	93	9,7
<i>Estimation livraisons 2012-2015</i>	269	67	7,0

Point Mort 2013-2027	754	54	5,6
Desserrement	244	17	1,8
Renouvellement	480	34	3,6
Evolution des LV	31	2	0,2
Evolution des RS	-2	0	0,0

Effet démographique	549	39	4,1
----------------------------	------------	-----------	------------

Le scénario 1 reprend les dynamiques territoriales observées depuis 1999 (Maintien des hypothèses de taille des ménages, taux de renouvellement urbain, pourcentage de logements vacants, pourcentage de résidences secondaires et

logements occasionnels) mais renforce le rythme de construction de logement, pour correspondre aux objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat. Ce scénario permet à la commune de retrouver une dynamique de croissance démographique, d'amélioration du parcours résidentiel pour les habitants de Bondoufle ou d'attractivité pour des nouveaux habitants.

▪ **Scénario 2 : La mise en place d'objectifs ambitieux–
Objectif : 13 579 habitants (+2,8% / an)**

Un scénario qui vise la construction de 200 logements par an jusqu'en 2027 en cohérence avec les projets d'envergure tel que le projet du Grand Parc.

	SCENARIO AMBITIEUX		
	2013	évolution annuelle	2027
Population	9 198	2,8%	13 579
% de la population hors ménage	2,7%		2,7%
Population des ménages	8 946	2,8%	13 216
<i>Solde naturel</i>		0,0%	
<i>Solde migratoire</i>		2,8%	
Taille moyenne des ménages	2,67	-0,5%	2,49
Logements	3 432		5 420
Résidences principales	3 350	3,3%	5 309
Résidences secondaires	6	-2,0%	5
<i>% rés. secondaires</i>	0,2%		0,1%
Logements vacants	76	2,5%	107

% lgts. vacants	2,2%		2,0%
Taux de renouvellement		1,0%	
	total	par an	/ an / 1000 hts
Construction 2016-2027	2 200	200	18,0
<i>Construction -</i>	2 469	176	15,9
<i>Estimation livraisons 2012-2015</i>	269	67	6,1
Point Mort -	754	54	4,9
Desserrement	244	17	1,6
Renouvellement	480	34	3,1
Evolution des LV	31	2	0,2
Evolution des RS	-2	0	0,0
Effet démographique	1 715	123	11,1

2.4 Compatibilité avec les objectifs du SDRIF

La carte de destination générale des orientations du SDRIF identifie une grande partie de l'enveloppe urbaine de la commune comme « espace urbanisé à optimiser » dans lequel le SDRIF fixe une augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat.



Extrait de la carte de destination générale du SDRIF

En 2012, avec 3 363 logements (donnée INSEE) et 153,6 ha d'espaces d'habitat (donnée IAU, MOS 2012), la commune présente une densité moyenne des espaces d'habitat de 21,8 logements par hectare. Une augmentation d'environ 10% reviendrait à **obtenir en 2030 une densité de 23,9 logements par hectare.**

D'après le **scénario 1** établi, Bondoufle disposerait d'environ 4 666 logements, sur une superficie totale des espaces d'habitat de l'ordre de 158,6ha hectares (évolution des espaces d'habitat sur le secteur du Grand Parc), soit une densité moyenne des espaces d'habitat de **29,4 logements/hectare.**

D'après le **scénario 2** établi, Bondoufle disposerait d'environ 5 832 logements, sur une superficie totale des espaces d'habitat de l'ordre de 158,6ha hectares (évolution des espaces d'habitat sur le secteur du Grand Parc), soit une densité moyenne des espaces d'habitat de **36 logements/hectare.**

Des densités différentes sont toutefois attendues sur le territoire de Bondoufle quel que soit le scénario, impliquant des densités plus fortes sur les secteurs de projet (Grand Parc) que sur le tissu urbain pavillonnaire formant le paysage principal de Bondoufle.

Synthèse comparative de l'évolution environnementale des scénarios

	Scénario 0	Scénario 1	Scénario 2
Rappel démographique	+ 63 habitants soit 9 261 habitants en 2027	+ 1 398 habitants soit 10 596 habitants en 2027	+4 381 habitants Soit 13 579 habitants en 2027
Besoins en logements	+ 442 logements soit 3 874 logements en 2027	+ 822 logements soit 4 254 logements en 2027	+ 1 980 logements soit 5 420 logements en 2027
Transports et déplacements	+ 210 véhicules sup à	+ 693 véhicules sup à horizon	+ 2 177 véhicules sup à horizon

	horizon 2027	2027	2027
Emissions de CO2	+ 83,9 T eq/CO2 sup	+ 276,8 T eq/CO2 sup	+ 869T eq/CO2 sup
Gestion de l'eau – AEP	+ 0 m3/an d'eau à horizon 2027	+ 22 691 m3/an d'eau à horizon 2027	+ 164 234m3/an d'eau à horizon 2027
Evaluation des besoins en énergie des nouvelles constructions	+ 2 632 MW/an à horizon 2027	+ 2 968 MW/an à horizon 2027	+ 3 276 MW/an à horizon 2027
Déchets (ordures ménagères)	+ 0 T/an à horizon 2027	+ 238 T/an à horizon 2027	+ 924 T/an à horizon 2027

Des impacts plus ou moins importants selon les scénarios

Besoins en logements	> Une artificialisation des espaces naturels entraînant potentiellement une diminution de la perméabilité des sols sur les secteurs concernés entraînant éventuellement des désordres de gestion des eaux pluviales > Des impacts sur le paysage : en termes de vues, de morphologie urbaine

	> Des besoins en matériaux pour bâtir les nouveaux logements > Un projet de développement essentiellement prévu en renouvellement du tissu urbain existant, réduisant l'impact sur les sols naturels.
Transports et déplacements	> Une augmentation des flux de déplacements induisant : > De nouvelles nuisances sur les axes routiers > Une participation à la dégradation de la qualité de l'air et au réchauffement climatique > Un risque de précarité énergétique de certains ménages
Emissions de CO2	> Une augmentation des émissions inévitables due à l'augmentation de population et la création de nouvelles entreprises
Gestion de l'eau – AEP	> Une augmentation inévitable de la consommation d'eau potable liée au développement urbain, quel que soit le scénario retenu > Une augmentation des eaux usées à absorber entraînant : > Des pressions supplémentaires sur la ressource et les milieux associés... > Une adaptation des équipements existants à la fois pour la production et adduction en eau potable et pour

	assurer le traitement des eaux usées
Evaluation des besoins en énergie des nouvelles constructions	> Des besoins supplémentaires pour les nouveaux logements à bâtir bien que la RBR2020 devrait les limiter > Une sollicitation du parc bâti existant potentiellement énergivore impliquant des consommations nouvelles importantes et une potentielle vulnérabilité énergétique des ménages > Une part des EnR dans la consommation d'énergie finale qui aura tendance à diminuer en l'absence de nouvelles actions et nouveaux projets
Déchets (ordures ménagères)	> Des volumes supplémentaires à collecter et à traiter > Peu de nuisances supplémentaires mais une collecte à organiser en conséquence

Choix du scénario 2

Les scénarios 1 et 2 intègrent des objectifs essentiels pour les élus du territoire :

- la prise en compte des besoins de la population actuelle et future ;

- la définition d'un développement démographique cohérent et adéquat aux objectifs des documents supra-communaux ;
- le renforcement des dynamiques de constructibilités en lien avec le projet structurant du Grand Parc et concertés avec la population ;
- le maintien des équipements et des services de proximité présents sur la commune ;
- la prise en compte de la trame verte et bleue (cœurs d'ilots verts, corridors, etc.) ;

Sur la base de ces objectifs, l'élaboration du scénario n°2 fait l'hypothèse d'un renforcement de la constructibilité pour les 15 prochaines années induisant une croissance démographique. Concernant la production de logements incluse dans les scénarios, si la commune disposait d'environ 10% de logements sociaux en 2015, plusieurs projets depuis cette date ont permis de réaliser une production de logements sociaux. Plusieurs projets sont envisagés par la ville pour les années à venir afin d'augmenter le pourcentage des logements sociaux à savoir :

- 25 places pour les gens du voyage (projet pour réaliser un terrain familial locatif),
- Continuer à développer les logements sociaux. Pour rappel la part de logements sociaux dans le Grand Parc est de 30%.

Le scénario 2 correspond à une évolution démographique soutenue portée par les documents supra-communaux et

répond pleinement aux projets de la municipalité. Il a été choisi pour plusieurs motifs :

- Permettre une densification mesurée, à même de respecter les qualités morphologiques propres à Bondoufle ;
- Profiter d'un projet de territoire à travers la ZAC du Grand Parc pour répondre aux besoins actuels des habitants mais également faire de Bondoufle une ville dynamique en matière de production de logements ;
- Un scénario réaliste vis-à-vis des permis de construire que reçoit la ville et les possibilités de renouvellement issues du potentiel foncier du territoire.
- Un scénario partagé avec l'ensemble des personnes publiques associées au PLU.

Cette évolution de population doit par ailleurs être accompagnée par un projet de développement économique cohérent.

2.5 Justification des ambitions de développement au regard de l'objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

▪ Méthode et analyse de la consommation d'espace passée

La consommation des espaces naturels et agricoles est un sujet dont les enjeux sont importants en Ile-de-France, et qui a pris de plus en plus de poids dans le contexte législatif et réglementaire.

Parce qu'elle résulte de plusieurs facteurs cumulatifs, la réduction de la consommation d'espaces apparaît comme un thème sensible mais stratégique pour un territoire. En effet guidée par une aspiration toujours plus forte d'accès à la propriété individuelle, une fiscalité et une valeur foncière plus avantageuses en secteur périurbain, la limitation de la consommation des espaces est donc au cœur des politiques publiques.

Dès lors, les lois issues du Grenelle de l'environnement sont venues renforcer la prise en compte des conséquences environnementales de l'artificialisation des sols (paysage, biodiversité, ruissellement...). Pour répondre à ces exigences réglementaires, une analyse foncière a été réalisée à partir du Mode d'Occupation des Sols issu de l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement. Le MOS permet de renseigner à la fois sur l'occupation du sol actuelle et sur son évolution.

Ce travail a permis d'interroger les postes (espaces naturels agricoles et forestiers...) ayant fait l'objet d'une consommation entre 2008 et 2017.

▪ Regard rétrospectif sur la consommation d'espaces depuis 10 ans sur le territoire

Occupation du sol en hectares		Surface 2008	Surface 2017
1	Forêts	58,39	59,37
2	Milieux semi-naturels	46,29	15,93
3	Espaces agricoles	92,76	68,95
4	Eau	7,20	7,2
Espaces agricoles, forestiers et naturels		204,64	151,44
5	Espaces ouverts artificialisés	151,91	169,67
Espaces ouverts artificialisés		151,91	169,67
6	Habitat individuel	139,64	139,64
7	Habitat collectif	13,96	14,04
8	Activités	113,36	126,33
9	Equipements	17,39	17,56
10	Transports	38,00	39,21
11	Carrières, décharges et chantiers	3,32	24,34
Espaces construits artificialisés		325,67	361,11
Total		682,22	682,22

Le territoire a ainsi consommé sur les 10 dernières années : environ 54 ha d'espaces agricoles, naturels et forestier, soit une consommation annuelle de 5,4 ha, pour une création d'environ 400 logements construits.

▪ Justification des besoins fonciers définis dans le PLU

La stratégie de développement souhaitée par le territoire et les objectifs imposés par les documents supra-communaux, crée nécessairement des besoins fonciers que ce soit pour la création de logements ou l'accueil d'activités économiques.

Les besoins en logements déterminés dans le scénario choisi (soit environ 200 logements/an à horizon 2027) et le tissu urbain déjà dense au sein de la commune permet une mobilisation difficile des espaces encore disponibles. La commune.

En effet, l'analyse des potentiels fonciers au sein des enveloppes urbaines existantes afin de déterminer les marges de manœuvre du territoire pour atteindre son niveau de développement souhaité, a permis d'identifier des stocks fonciers de manière éparce sur l'ensemble du territoire. Ce foncier en plus d'être hétérogène, est très difficile à maîtriser pour la commune et largement insuffisant pour répondre aux besoins en logements. Nonobstant, plusieurs projets voient le jour actuellement en permettant une densification du tissu existant : construction de 3 logements sur un terrain nu rue Pierre Marcille, 3 maisons à la place d'une seule existante, rue Charles de Gaulle, etc.

CONSTRUCTION	LOCALISATION
116 logements	1 place du Gros Noyer
57 Logements	3-5 rue de la Libération
47 logements	5-7 rue de la Libération
3 maisons individuelles	48 bis, rue Pierre Marcille pour la parcelle AP n°467 48 ter, pour le premier logement et 48 quater pour le second logement pour la parcelle AP n° 468.
1 maison individuelle	79 rue Charles de Gaulle
3 maisons individuelles	27 rue Charles de Gaulle (pas de numérotation pour le

	moment- chantier en cours)
3 maisons individuelles	12 rue Charles de Gaulle (pas de numérotation pour le moment-chantier en cours)
1 maison individuelle	90 rue Charles de Gaulle
1 maison individuelle	88 rue Charles de Gaulle
1 maison individuelle	2 du Clos
1 maison individuelle	1 Quater rue de la Libération
1 maison individuelle	1ter rue de la Libération
1 maison individuelle	49 rue Charles de Gaulle

Afin de maîtriser ces mutations et permettre une densification du tissu existant, la ville s'est engagée avec l'agglomération Grand Paris Sud dans la réalisation d'une étude foncière ayant pour objet de créer un outil d'observation foncière. Elle recense le peu de foncier qui pourraient être mobilisable dans les années à venir. La commune dispose ainsi de peu de possibilités si elle souhaite subvenir aux besoins actuels des habitants et accueillir une nouvelle population, tout en préservant la morphologie actuelle de la ville. Il faut également rappeler que la commune disposait jusqu'à peu d'un PEB sur la partie ouest de Bondoufle, lui imposant ainsi de densifier fortement les espaces déjà urbanisés jusqu'à présent.

Ainsi, plusieurs projets font aujourd'hui l'objet d'orientations d'aménagements et de programmation pour répondre au développement communal :

- OAP secteur Ouest constituée d'une zone AU d'environ 40 ha et d'une zone 2AU d'environ 17 ha, dont les vocations sont mixtes (logements, activités et commerces...) ;
- OAP Bois Bailleul constituée d'une zone AU_i d'environ 35 ha à vocation d'activités.

Le territoire prévoit ainsi la consommation d'environ 88 ha (2013-2027) pour de l'habitat (150 000 m² de SDP, soit environ 2 500 logements projetés sur la ZAC du Grand Parc), le développement d'activités économiques et de commerces, soit une consommation annuelle de 6,2 ha.

D'autre part, cette consommation est également à mettre en perspective avec la réduction de la surface de la zone 1AU_i du précédent PLU, permettant ainsi de préserver 26 ha désormais classés en zone A, correspondant au secteur sud du Bois Bailleul.

A partir des scénarios choisis, la densification sur la commune de Bondoufle permet de suivre les objectifs du SDRIF :

Habitants en 2013	Habitants à horizon 2027	Surfaces d'habitat
9198	13579	193,6
Densité de la population en 2013	Densité de la population en 2027	Densité humaine supplémentaire
47,51	70,14	48%

De plus, le PLU de Bondoufle permet une densification des espaces urbanisés en permettant dans le règlement une emprise au sol allant jusqu'à 70% en zone UA, 80% en Uba,

des hauteurs pouvant aller jusqu'à 18m (zone 1AU_b et dans le cas où le rez-de-chaussée est occupé par des locaux de commerces ou d'activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publiques) et une réglementation permettant une implantation allant à l'alignement. Enfin, la préservation des espaces naturels a été recherchée à travers la préservation des espaces de pleine terre, des zones naturelles et des bois, fortement représentés sur Bondoufle.

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ainsi que les projets de construction de logements permis suite à la levée du plan bruit de la BA217, ont conduit la commune de Bondoufle à imaginer un nouveau projet de développement, en cohérence avec le projet du PLU en vigueur.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Bondoufle est structuré autour d'un grand principe qui est celui d'encourager le développement et la valorisation de Bondoufle tout en préservant les grands équilibres entre zones d'habitats, d'équipements et d'emplois.

Il se décline en 3 axes :

- **Des objectifs d'équilibre ;**
- **Des objectifs de protection et de valorisation ;**
- **Des objectifs de développement.**

3.1 Axe 1 : Des objectifs d'équilibre

Objectif 1 : Assurer une augmentation maîtrisée de la population et anticiper sur l'évolution des besoins

Le PADD inscrit la volonté d'un développement démographique engendré notamment par la réponse aux objectifs de production de logements fixés par les documents supra-communaux (SDRIF et PLH de l'ancienne Communauté d'Agglomération d'Evry Centre Essonne, Grand Paris Sud, Seine Essonne Sénart) et d'assurer une croissance équilibrée. Pour se faire, la commune de Bondoufle répondra aux objectifs de constructions notamment par un renouvellement

urbain permis par le PLU, une densification raisonnée des zones existantes et fixe un objectif de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles, à travers la réduction des zones à urbaniser prévues dans le PLU en vigueur.

Il s'agit par ailleurs de permettre la réalisation de zones d'habitat reliées au tissu urbain existant, et la mise en œuvre de projets de logements d'envergure tels que le projet du Grand Parc ou encore le projet de résidence intergénérationnel.

Le PADD s'engage à favoriser la diversification de l'offre pour répondre aux besoins spécifiques et aux objectifs SRU de construction de logements sociaux. Dans cette perspective, il s'agit de développer une offre diversifiée et attractive qui permettent la réalisation d'un parcours résidentiel complet sur la commune. Pour se faire, la commune sera attentive à l'accompagnement des besoins liés au desserrement des ménages, l'accueil de jeunes actifs, et par anticipation des demandes liées au vieillissement de la population.

Objectif 2 : Maintenir la qualité des services à la population

Le diagnostic a identifié une offre en équipements relativement riche et variée. Aussi, conformément aux orientations du SDRIF qui vise à garantir l'accès aux équipements et services publics de qualité, le PADD prévoit deux objectifs :

- d'une part la revitalisation du centre-ville de Bondoufle, en ciblant d'abord le centre commercial des Trois Parts et ses abords, puis l'accessibilité des commerces par les cheminements doux.
- D'autre part : le maintien et l'adaptation de l'offre en équipements et services sur tout le territoire afin de répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Modernisation, visibilité, mutualisation, orienteront les projets. L'action engagée dans les domaines de la petite enfance et la jeunesse, assurer un centre adapté à l'offre médicale, insuffler une nouvelle centralité présentant les équipements dans le quartier du Grand Parc, améliorer la qualité des équipements sportifs ou enfin permettre la création de places pour les gens du voyage, sont autant d'initiatives à développer et encourager à l'échelle communale.

3.2 Axe 2 : Des objectifs de protection et de valorisation

Objectif 1 : Préserver la qualité du cadre de vie, valoriser les paysages perçus et le patrimoine local

Le PADD prévoit de conforter la croissance démographique. Dans ce contexte, il s'agit de renforcer l'image de la ville de Bondoufle en portant une attention particulière à la qualité des entrées de ville par des aménagements paysagers symboliques.

Il s'agit également de préserver le tissu urbain et la morphologie résidentielle de la commune, en particulier au niveau du centre de Bondoufle : les fermes et bâtiments anciens actuellement implantés au sein du tissu urbain, ou encore assurer la qualité du traitement architectural extérieur.

Objectif 2 : Protéger le patrimoine végétal de Bondoufle au sein du réseau écologique local et régional

Le PADD vise la préservation des réservoirs de biodiversité et notamment du Bois de Saint-Europe et du réseau vert structurant. Il s'agit en effet non seulement de protéger des espaces mais aussi d'adapter la gestion à la sensibilité et l'accueil des visiteurs.

Le PADD entreprend en outre d'identifier d'autres composantes participant à la trame verte et bleue du territoire et de contribuer à leur restauration en les protégeant dans un premier temps : corridor herbacé le long de l'aqueduc, canal, ru de l'Ecoute-s'Il-Pleut.

Les alignements d'arbres et aménagements de nouveaux projets doivent contribuer à renforcer le fonctionnement écologique du territoire communal.

Objectif 3 : Favoriser les aménagements respectueux de l'environnement

Dans la perspective de préserver les atouts paysagers et patrimoniaux, le PADD identifie comme enjeu de favoriser les aménagements respectueux de l'environnement.

Pour y parvenir, le PADD s'engage à :

- Supprimer les inondations, prendre en compte et atténuer l'ensemble des risques et nuisance ;
- Promouvoir un cycle urbain durable ;
- Poursuivre les efforts des collectivités en matière de sobriété carbone et réduire les consommations liées au transport et au tissu bâti ;

Dans cette même optique, la ville souhaite adapter les modalités de développement urbain en fonction des aléas naturels et limiter l'imperméabilisation de sols en favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Concernant l'impulsion d'un cycle urbain durable, le PADD affiche l'encadrement des règles sur la gestion de l'assainissement sur le territoire et l'amélioration de la gestion des déchets, afin que celle-ci se poursuive de manière systématique et pérenne.

La prise en compte en matière de réduction carbone, engage la commune à travers les objectifs suivants :

- Favoriser les initiatives de réhabilitation énergétique dans l'existant (habitat, tertiaire), permettre l'utilisation des nouvelles techniques d'économie d'énergie ou de substitution vers les énergies renouvelables et renforcer l'isolation des constructions existantes ;
- Poursuivre l'aménagement du nouveau quartier Grand Parc où seront développés les principes du développement durable, du bioclimatisme et de la qualité environnementale.

3.3 Axe 3 : Des objectifs de développement

Objectif 1 : Renforcement du rayonnement de Bondoufle

Le diagnostic a fait état d'une activité économique dynamique et d'un pôle économique important à l'échelle de l'agglomération. Aussi, le PADD souhaite assurer la pérennité des activités existantes par le biais de plusieurs actions :

- Valoriser la situation géographique stratégique de Bondoufle ;
- Affirmer le rôle de pôle économique majeur de Bondoufle au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud ;
- Permettre le développement des zones d'activités existantes (secteur du Grand Noyer, les Bordes, La Marinière) ;
- Maintenir l'équilibre du ratio entre emploi et habitat en privilégiant les possibilités d'emploi local pour les bondouflois et permettre la requalification des locaux vides ;
- Soutenir les projets d'implantation d'activités nouvelles créatrices d'emplois.

Le projet de Bondoufle privilégiera également le renforcement du développement commercial via le développement de commerces de proximité, et le

désenclavement de pôles de centralité. La ville s'attachera à maintenir l'attractivité du territoire par la densification des tissus d'activités existants, la promotion de la mixité fonctionnelle, et la poursuite d'une couverture haut débit afin de favoriser l'attractivité des entreprises.

Objectif 2 : Améliorer l'accessibilité du territoire en soutenant la mise en œuvre des projets de transports structurants

Cet objectif est structuré par le PADD en deux actions principales :

- Requalifier les axes routiers et leur accessibilité ;
- Bénéficier des projets de transports en commun.

Pour y parvenir, le PADD souhaite d'une part faciliter l'accès à Paris et sa proche couronne tout en apaisant la voie de contournement de la ville et les zones de circulations. D'autre part, il s'engage à réduire l'utilisation de la voiture en facilitant l'accès au réseau de transports en communs et à soutenir la mise en œuvre de projets (gare TGV, TZen, supports vélo, etc.).

Objectif 3 : Valoriser l'image de la ville

A travers la valorisation de l'image de Bondoufle, le PADD s'engage à faire du site du Grand Parc une vitrine pour la ville. La création et le soutien de ce projet sera à la fois porteurs de mixité fonctionnelle en répondant aux objectifs de création de logements et permettront de donner une image attractive de la ville. En effet, le projet du Grand Parc s'appuie sur une trame végétale, qui se matérialise notamment dans l'aménagement d'un parc de près de 10

hectares. D'un point de vue général, le projet se veut exemplaire en termes de gestion environnementale (gestion des déchets, eaux, performances énergétiques, etc.) et de qualité de vie des habitants.

4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation « *explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan* ».

4.1 Objectifs en matière de protection de la biodiversité

Rappel des objectifs en matière de protection de la biodiversité :

Cadre des objectifs nationaux	La préservation de la biodiversité et la lutte contre son érosion, issues des Lois Grenelle de l'Environnement : ▪ Assurer un bon fonctionnement des écosystèmes en protégeant les espèces et les habitats. ▪ Elaborer la Trame verte et bleue ▪ Rendre l'agriculture durable en maîtrisant les produits phytopharmaceutiques et en développant le bio ▪ Protéger les zones humides et les captages d'eau potable ▪ Encadrer l'assainissement non collectif et lutter contre les pertes d'eau dans les réseaux ▪ Protéger la mer et le littoral
--------------------------------------	--

	La loi n°2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages : ▪ Des principes juridiques consolidés pour la biodiversité, la nature et les paysages ▪ La création d'un opérateur innovant dédié à la biodiversité ▪ La protection des espèces en danger, des espaces sensibles et de la qualité de notre environnement ▪ La loi faisant de la biodiversité un levier de développement économique
Cadre des objectifs européens	Les directives européennes dites « Habitats » et « Oiseaux », respectivement Directive n°92/43/CE du 21 mai 1992 et Directive n°79/409/CE du 2 avril 1979 : ▪ Préserver les espèces protégées, ▪ Conserver les milieux tout en tenant compte des activités humaines et des pratiques qui ont permis de les sauvegarder jusqu'à ce jour,
Cadre des objectifs internationaux	La convention Ramsar fixe les objectifs suivant : ▪ Eviter la disparition irréparable et l'empiètement progressif sur les zones humides, qui constituent des ressources de grande valeur économique, culturelle, scientifique et récréative, et remplissent des fonctions écologiques fondamentales, ▪ Assurer la conservation des zones humides, de leurs ressources en eau,

	de leur flore et de leur faune, en conjuguant des politiques nationales à long terme à une action internationale coordonnée. ▪ Reconnaître aux oiseaux d'eau migrants le statut de ressource internationale. ▪ Encourager et développer une utilisation rationnelle des zones humides.
--	--

De manière générale, le PADD prévoit des orientations assurant la préservation voire le renforcement des grands réservoirs et continuités écologiques existantes. Une attention particulière est portée sur le développement du végétal lors de la densification des tissus existants, notamment dans les larges zones d'activités du territoire, ainsi que sur les projets de développement important. Ainsi, on retrouve les orientations suivantes en faveur de du patrimoine naturel et de la Trame Verte et Bleue :

- Protéger, voire restaurer les éléments de Trame Verte et Bleue existants, qui participent au cadre de vie à Bondoufle :
- Les réservoirs de biodiversité : Le Bois de Saint-Eutrope, Bois des Folies, le parc du Golf, les espaces agricoles ouverts au sud.
- Les corridors écologiques : Acqueduc, alignements d'arbres, continuité agricole au sud de la commune, ensemble des éléments de nature en ville, ru de l'écoute s'il pleut et canal.
- Valoriser l'ensemble des éléments constitutifs d'une trame verte et bleue au sein du tissu urbanisé, comme

espaces relais pour la biodiversité (Golf de Val-Grand, Trois Parts, Parc des Bordes, Grand Parc, squares, coeurs d'îlots des quartiers pavillonnaires, alignements d'arbres, verger, aires de jeux...) et préserver les coeurs d'îlots généreux et jardins présents dans le tissu résidentiel.

- Limiter le développement urbain au sud du territoire, et préserver une frange paysagère avec les espaces agricoles.
- Poursuivre le développement de l'offre de liaisons douces en lien avec le Schéma des liaisons douces de l'agglomération et avec la Trame Verte et Bleue : coulées vertes, plantations le long des axes piétons,...
- Poursuivre les dynamiques de développement et de valorisation d'espaces verts favorables pour la biodiversité : potager et verger pédagogique, aménagement de noues plantées,...
- Développer le végétal dans les zones d'activités marquées par leur caractère minéral.
- Faire en sorte que l'ensemble des projets urbains participe au développement de la nature en ville : végétalisation des espaces extérieurs et des constructions ; création d'une coulée verte dans le cadre du projet du Grand Parc.

4.2 Objectifs en matière de transition énergétique

Rappel des objectifs en matière de protection de transition énergétique :

Cadre des objectifs internationaux	Le Protocole de Kyoto traduit dans les lois Grenelles de l'environnement en faveur d'une réduction des besoins énergétiques d'ici 2020 : ▪ Réduire de 20% les émissions de gaz à effet-de-serre à l'horizon 2020 ; ▪ Améliorer de 20% l'efficacité énergétique d'ici 2020, en généralisant les bâtiments à énergie positive et en réduisant la consommation énergétique des bâtiments existants ; ▪ Porter la part d'énergie renouvelable à 23% de la consommation d'énergie finale en 2020 ; ▪ Atteindre le Facteur 4 à l'horizon 2050, soit une réduction par 4 des émissions de gaz à effet-de-serre d'ici 2050, ce qui correspond à la traduction française du protocole de Kyoto. Les Accords de Paris sur le Climat signés le 12 décembre 2015 et entrés en vigueur le 4 novembre 2016 visent à : ▪ Contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels et si possible de viser à poursuivre les efforts pour limiter la hausse des températures à 1,5 °C ; ▪ Désinvestir des énergies fossiles ; ▪ Atteindre la neutralité carbone : diminuer les émissions de GES pour que, dans la deuxième partie du siècle, elles soient compensées par les puits de carbone.

Cadre des objectifs européens	Le Paquet Énergie Climat, adopté le 24 octobre 2014 fixe différents objectifs : ▪ Réduire les émissions de gaz à effet-de-serre de 40 % en 2030, par rapport à 1990, en posant un cadre contraignant au niveau européen et une répartition de l'effort entre États membres ; ▪ Augmenter à 27 % la part des énergies renouvelables consommée dans l'UE en contraignant au niveau européen, et laissant la répartition entre États membres ; ▪ Viser un objectif indicatif de nouvelles économies d'énergie de +27 % au plan européen.
	La loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTEPCV), adoptée le 17 août 2015, porte de nouveaux objectifs communs plus ambitieux à long termes : ▪ Réduire de 40 % les émissions de gaz à effet-de-serre en 2030 par rapport à 1990 ; ▪ Baisser de 30 % la consommation d'énergies fossiles en 2030 par rapport à 2012 ; ▪ Diminuer la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à 2012 ; ▪ Diviser par deux les déchets mis en décharge à l'horizon 2025 ; ▪ Porter la part des énergies renouvelables à 32 % de la consommation finale d'énergie en 2030 et à 40 % de la production d'électricité ;

- Diversifier la production d'électricité et baisser à 50 % la part du nucléaire à l'horizon 2025.

Plusieurs orientations du PADD permettent d'assurer la performance énergétique et la protection des ressources, de façon directe ou indirectement :

- Le PADD inscrit un objectif pour poursuivre les efforts en matière de sobriété carbone et réduire les consommations liées au transport et au tissu bâti. Il encourage au développement des énergies renouvelables et des énergies de récupération (eaux usées, déchets...), les initiatives pour la réhabilitation énergétiques des bâtiments existants.
- De fort objectif sont également attendu sur le projet de développement du Grand Parc, qui prône les principes du développement durable. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le Secteur Ouest prévoit la création d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse dimensionnée de manière à envisager le raccordement des équipements tertiaires à proximité (résidence intergénérationnelle) ;
- Des projets de développement de transport collectif sont par ailleurs attendus en lien avec la construction d'au moins 150 000m² de SDP dans les secteurs du Grand Parc. Ces dispositions visent à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre attendu par l'apport en population nouvelle, en permettant de limiter et réduire les impacts sur la qualité de l'air.
- Le PADD vise une efficacité énergétique du territoire, par l'optimisation de l'utilisation de l'espace, l'organisation du bâti, la recherche de mutualisation

des services, d'usages, etc... Il privilégie également les chaînes énergétiques efficaces, de la production à l'utilisateur.

L'ensemble de ces dispositions permettraient d'améliorer l'efficacité énergétique du territoire en limitant les impacts sur la qualité de l'air, voire en ayant des incidences positives sur le bilan énergétique de la commune.

4.3 Objectifs en matière de gestion écologique de la ressource en eau

Rappel des objectifs en matière de gestion écologique de la ressource en eau :

Cadre des objectifs internationaux	Objectif 6 : Garantir l'accès de tous à l'eau, l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau parmi les 17 Objectifs de Développement Durable d'ici 2030 : Eau propre et assainissement de l'OMS
Cadre des objectifs européens	La Directive Cadre sur l'Eau d'octobre 2000 a établi un cadre pour une politique communautaire de l'eau et renforce les principes de gestion de l'eau par bassin versant hydrographique déjà adoptés par la législation française avec les SDAGE et les SAGE. Elle affirme l'objectif ambitieux d'atteindre un bon état des masses d'eau superficielle et souterraine à l'horizon 2015 . Transposée en droit français en 2004, elle s'est traduite par la révision du SDAGE
Cadre des objectifs	La loi sur l'eau de janvier 1992 a instauré une gestion globale à l'échelle des bassins versants

nationaux	et ses principaux outils de planification et de gestion (les Schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux – SDAGE, et les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux - SAGE) en associant préservation des milieux aquatiques et satisfaction des usages.
	La loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006

Plusieurs orientations du PADD permettent d'assurer une gestion efficace de la ressource en eau :

- Le PADD inscrit la limitation des pressions sur la ressource en eau comme principal objectif de développement durable de son territoire : mieux gérer le ruissellement urbain en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant une gestion alternative à la parcelle des eaux pluviales, cet objectif est notamment traduit par des pourcentages d'espaces verts préservé à l'échelle de chaque opération.
- Par ailleurs les Orientations d'aménagement et Programmation des secteurs de projets inscrivent un certain nombre de principes pour la gestion de l'eau dans le cadre de l'aménagement global. Sur le secteur du Grand Parc sont notamment inscrites les orientations suivantes : un réseau de noues plantées, une coulée verte classée en zone Naturelle au plan de Zonage, un pourcentage d'espaces verts et de pleine terre, un objectif de 0 rejet.

- Le projet prévoit par ailleurs la préservation de l'aqueduc de la Vanne du Loing dans le projet de développement, protégé par une servitude.

4.4 Objectifs en matière de santé publique

Rappel des objectifs en matière de santé publique :

Cadre des objectifs internationaux	Charte d'Ottawa pour la Santé en 1986 / Programme et Réseau « Ville Santé » de l'OMS dès 1987. Programme complété par l'Ecole des Hautes Etudes en Santé Publique (EHESP) qui définit un cadre de références composé de 7 axes d'action : 1. Réduire les polluants, les nuisances et autres agents délétères 2. Promouvoir les comportements de vie sains des individus 3. Contribuer à changer le cadre de vie 4. Identifier et réduire les inégalités de santé 5. Soulever et gérer, autant que possible, les antagonismes et les possibles synergies entre les différentes politiques publiques (environnementales, d'aménagement, de santé...) 6. Mettre en place des stratégies
---	---

	favorisant l'intersectorialité et l'implication de l'ensemble des acteurs, y compris les citoyens 7. Penser un projet adaptable, prendre en compte l'évolution des comportements et modes de vie (12 m²/hab d'espaces verts selon OMS)
Cadre des objectifs européens	Consensus de Göteborg en 1999 (WHO Regional Office for Europe, 1999) qui intègre les principes et les valeurs portés à la fois par la santé environnementale, la promotion de la santé et la lutte contre les inégalités sociales de santé Directive n°2008/50/CE du 21/05/08 concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe + Directive n°2004/107/CE du 15/12/04 : Ces directives fixent différents types de valeurs, notamment des valeurs limites correspondant à des valeurs de concentration qui ne peuvent être dépassées que pendant une durée limitée des valeurs cibles qui correspondent aux concentrations pour lesquelles les effets sur la santé sont négligeables et vers lesquelles il faudrait tendre en tout point du territoire urbanisé
Cadre des	Les objectifs de la Loi TEPCV visent

objectifs nationaux	notamment à réduire de 10% par habitant la production de déchets ménagers et assimilés aux horizons 2020 et 2025, orienter vers la valorisation matière (notamment organique) 55% des déchets non dangereux non inertes à l'horizon 2020 et 65 % en 2025, orienter vers la valorisation à 70 % des déchets du secteur du bâtiment et des travaux publics, réduire de 30% les quantités de déchets non dangereux admis en installation de stockage en 2020 et de 50 % en 2025. Code la Santé Publique
----------------------------	--

Le PADD prend bien en compte l'ensemble des risques et nuisances affectant le territoire communal, et susceptibles d'entraîner des impacts sur la santé humaine :

- Il vise à prémunir le territoire des risques naturels, notamment en adaptant le projet de développement vis-à-vis des aléas naturels liés aux remontées de nappe, et mouvement de terrain du au retrait-gonflement des argiles.
- Il entend limiter l'imperméabilisation des sols par le maintien d'espaces de pleine terre suffisants et la gestion alternative des eaux pluviales. Ces dispositions

devraient permettre de limiter voire réduire le risque de ruissellement et de remontées de nappe.

- Le projet prévoit par ailleurs la prise en compte dans le développement des risques technologiques liés au transport de gaz haute pression par canalisation et de transport d'hydrocarbures liquides à haute pression (pipe line), à travers des servitudes de protection.
- Par ailleurs des espaces tampons, inconstructible, vis-à-vis des routes classées à grande circulation (RN 104, RD31, RD312) sont inscrits, et permettent de réduire les nuisances induites par ces voies.

De manière générale, le PADD vise à limiter l'exposition au bruit et à la pollution atmosphérique dans les secteurs impactés par les nuisances routières.

- le PADD propose de limiter à la source les nuisances liées à l'automobile en favorisant le développement des modes doux. Cette orientation est déclinée de manière transversale dans le projet de PADD et contribue indirectement à la réduction des nuisances.

5. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Régies par les articles L.151-6, L.151-7 et R151-6, R151-7, R151-8 du Code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) doivent être cohérentes avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et constituent l'un des instruments permettant sa mise en œuvre. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles peuvent :

« 1° Définir les actions et orientations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la Commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

(...) »

2 OAP ont été élaborées dans le cadre du PLU. OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme ; les opérations de constructions et d'aménagements réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec leurs principes.

5.1 OAP 1 : Secteur Ouest

L'orientation d'aménagement, qui existait déjà au PLU précédent pour partie, permet d'inscrire l'aménagement de ce secteur dans un principe général de maîtrise de l'urbanisation. Ce secteur est désormais ouvert à l'urbanisation suite à la levée du plan bruit de la BA217. Il comprend deux principales zones : le projet du Grand Parc (environ 40ha) au nord de la RD312, ainsi qu'un secteur défini par une ZAD au sud de la RD312 destiné à être urbanisé à plus long terme (environ 17ha).

L'OAP répond à plusieurs enjeux identifiés dans les orientations générales du PADD que le quartier de Bondoufle contribuera à actualiser par la réalisation de l'opération d'aménagement (assurer la croissance de la population, répondre à la loi SRU, renforcer les zones d'activité existantes, etc.).

Sont par ailleurs définies dans l'OAP les principales orientations spécifiques en matière de fonctionnement urbain et de grands équilibres du secteur. En effet, l'enjeu principal de ce quartier est de se raccorder au tissu existant en contribuant au renforcement de la qualité de vie pour tous.

▪ Les orientations relatives aux déplacements

Dans l'optique d'encourager les liens inter quartiers et de renforcer la part des modes doux pour y parvenir (Axe 2 objectif 1 du PADD), l'OAP envisage une meilleure répartition modale de l'espace public. Cette ambition a pour objet de

tendre vers une meilleure cohabitation entre les différents modes de déplacement et de pacifier les flux.

Le choix du parti d'aménagement repose ainsi sur le raccordement des liaisons au maillage existant, et la création d'un maillage de quartier. Pour se faire, l'intégration du futur quartier au reste de la ville sera garantie par la création de cheminements piétonniers connectés vers les équipements publics et l'offre de transport en commun. Le passage d'un transport en commun en site propre assurera également le lien de la ZAC avec les quartiers qui la jouxtent.

Ces orientations permettent ainsi de s'intégrer pleinement dans la stratégie communale à l'égard de la préservation de la qualité de vie des bondouflois et le renforcement de l'image de Bondoufle à travers la valorisation des entrées de villes.

▪ **Les orientations relatives à l'aménagement urbain**

En cohérence avec les orientations du PADD qui prônent un objectif de développement de Bondoufle, et de maintien de l'attractivité du territoire (Axe 3), ce secteur est identifié car il présente une opportunité foncière pouvant faire l'objet d'un aménagement urbain afin de valoriser l'image de la ville et maintenir la qualité des services aux bondouflois (axe 1 objectif 2 du PADD).

Dès lors, l'OAP prévoit la création d'une centralité de quartier appuyée par la présence de petits commerces, ou encore la création d'une coulée verte prolongeant celle des Trois Parts. La programmation également tournée vers la réalisation de nombreux équipements (groupe scolaire, dojo, médiathèque, etc.) permettent également une réponse adaptée au besoin en équipements.

Le projet ayant déjà débuté, l'orientation d'aménagement doit permettre l'évolution des travaux envisagés dans le cadre de la ZAC tout en maintenant une certaine souplesse dans les grands tracés.

Au-delà du secteur de projet du Grand Parc, l'OAP englobe également la zone à urbaniser dans le prolongement de la zone d'activité des Bordes. L'OAP ne précise pas d'orientations précises pour ce secteur dont le projet n'est pas encore défini.

▪ **Les orientations relatives aux aménagements paysagers et à la performance environnementale**

Défini par une zone 1AU au nord, une zone naturelle traversante et une zone 2AU au sud, l'ensemble du secteur présentant une urbanisation potentiellement importante, prend d'ores et déjà en compte un nombre important de principes d'un développement durable intégrant largement l'environnement au sein du projet.

En effet, le projet du Grand Parc offre une place importante à la trame verte et bleue.

L'orientation intègre ainsi la « continuité végétale créatrice d'un réservoir biologique et d'une trame verte et bleue », comme liaison globale du projet, au nord de la RD312. Cette espace, ouvert aux usagers, en plus de ses atouts d'un point de vue écologique et paysager, permet de créer une zone tampon entre les habitations créées et la route départementale classée à grande circulation.

L'ensemble du maillage de la ZAC du Grand Parc sera par ailleurs accompagné de plantation, d'alignements d'arbres afin de créer des continuités écologiques et paysagères.

L'interface entre les nouveaux quartiers et les quartiers existants seront travaillés, notamment par un traitement végétalisé.

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation précise des objectifs de gestion des eaux pluviales notamment à la parcelle, et par la création de noues.

Enfin, l'exemplarité environnementale et énergétique est recherchée sur la ZAC du Grand Parcs. En effet les nouvelles constructions seront conçues dans une logique d'exemplarité énergétique, notamment en portant une attention particulière au bioclimatisme, ainsi qu'à travers la création d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse de manière à envisager le raccordement des équipements tertiaires à proximité (résidence intergénérationnelle).

Concernant la partie située au sud de la RD312, en limite de la zone d'activité des Bordes est identifiée comme zone de projet à plus long terme.

Aujourd'hui occupé par des terres agricoles cultivées, cet espace devra prendre en compte également des principes de développement durable notamment liés à la prise en compte des nuisances en lien avec la RD312 en respectant un retrait de 75m (affiché au plan de zonage), prévoir des zones tampons et transitions travaillées d'un point de vue paysager avec les quartiers environnants, prôner une gestion durable des ressources (eaux, assainissement énergie).

5.2 OAP 2 : Secteur Bois Bailleul

Déjà inscrite au PLU précédent, cette orientation est reprise et complétée dans le cadre de la révision générale, le projet de développement du secteur étant toujours en cours de définition avec la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud. Le maintien de cette zone 1AU sur le Secteur Bois Bailleul, zone déjà inscrite au PLU en vigueur, correspond à la volonté de maintenir une réserve foncière importante pour le développement économique de la commune. En effet, la proximité de la parcelle vis-à-vis de la RD31 permet une accessibilité forte du secteur, en particulier pour l'installation d'Ile de France Mobilité. Le schéma directeur de la ville nouvelle identifiait déjà ce site pour l'accueil d'activité, permettant d'éviter une traversée de la ville. Ces terrains appartenant à l'agglomération Grand Paris Sud ont une valeur vénale compte tenu de leurs destinations en activités. L'exploitation agricole actuellement se fait par le biais d'une convention temporaire pour permettre leurs utilisations futures.

D'autre part, les limites du secteur ont été modifiées par rapport au PLU précédent : la partie sud du Bois Bailleul traversée par la rue Noël Marteau a en effet été supprimée, la commune souhaitant préserver les espaces agricoles exploités en continuité des terrains de la commune de Courcouronnes ainsi que la partie boisée concernée par le Bois des Folies.

▪ Les orientations relatives aux déplacements

Afin de conforter le développement de cette nouvelle zone d'activités, la desserte interne de la zone est assurée par la

création d'une nouvelle voie permettant de compléter le maillage dans ce secteur entre la rue Noël Marteau et la rue Désir Prévost.

D'autre part, dans l'optique d'encourager au mieux les déplacements piétons, l'intégration du futur site sera assurée par la création de cheminements piétonniers.

▪ **Les orientations relatives à l'aménagement urbain**

Actuellement, la seule partie aménagée du secteur de projet correspond au cimetière situé à l'Est de la rue Désir Prévost.

En accord avec les orientations du PADD visant à assurer la pérennité des activités existantes et renforcer le développement commercial (Axe 3 objectif 1 du PADD), le secteur actuel est réservé au développement économique, en lien avec la desserte offerte par la RD31. Cette programmation permet non seulement de maintenir l'attractivité du territoire, de valoriser son image de par la situation en entrée de ville du site, mais également de privilégier les opportunités d'emploi local pour les habitants de Bondoufle.

Dans la continuité du PLU précédent, les principes d'aménagement reposent sur une répartition équilibrée des activités. Ce choix de la commune permet d'encourager une mixité possible (activités tertiaire, artisanale, industrielle, logistique) et de répondre aux besoins des entreprises. D'autre part, l'ensemble de la zone largement paysagée et la trame intégrant le Bois Bailleul, offrent des qualités attractives à destination des entreprises.

▪ **Les orientations relatives aux aménagements paysagers et à la performance environnementale**

Les orientations d'aménagement du secteur Bois Bailleul, qui jouxtent une zone d'habitat, inscrivent une forte prise en compte de l'environnement paysager pour une bonne intégration du projet.

L'imperméabilisation des sols sera limitée par l'application d'un pourcentage d'espaces verts et d'espaces maintenu en pleine terre. Des plantations d'arbres permettront par ailleurs de végétaliser le site et créer des espaces de nature relai pour la biodiversité.

Les constructions devront respecter le retrait imposé depuis la RD31, classée voie à grande circulation pour réduire les nuisances liée à cette voie pour les usagers du projet. Ce recul devra permettre un traitement végétalisé, créant une continuité écologique en lien avec les espaces agricoles au sud, le Bois des Folies et les alignements d'arbres situés à l'ouest de la RD31.

Les cheminements déjà existants au nord du site de projet devront être maintenus.

6. JUSTIFICATION DES ZONES ET DES REGLES DU PLU

6.1 Les grands principes d'élaboration du zonage

Le PLU peut découper le territoire communal en quatre types de zones distinctes :

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

Au sein de ces zones, les spécificités des quartiers de la commune de Bondoufle sont restituées par la déclinaison de ces catégories en différentes zones : zones urbaines UA, UB, UC, etc., et en secteurs : UBa, Ulb, etc.

Se superpose aux zones et secteurs un certain nombre de mesures complémentaires permettant d'assurer, par exemple, le maintien des commerces ou la préservation de la trame verte.

Le zonage et le règlement sont conçus comme un dispositif de pilotage de l'évolution urbaine et un outil de mise en œuvre du PADD.

Le zonage du PLU approuvé en 2010 et les évolutions successives qu'il a intégrées à travers plusieurs procédures d'adaptation du document est pour l'essentiel maintenu. La révision générale du PLU est l'occasion de prendre en compte toutes ces évolutions et le mettre en cohérence avec le projet global.

6.2 Tableau des superficies des zones

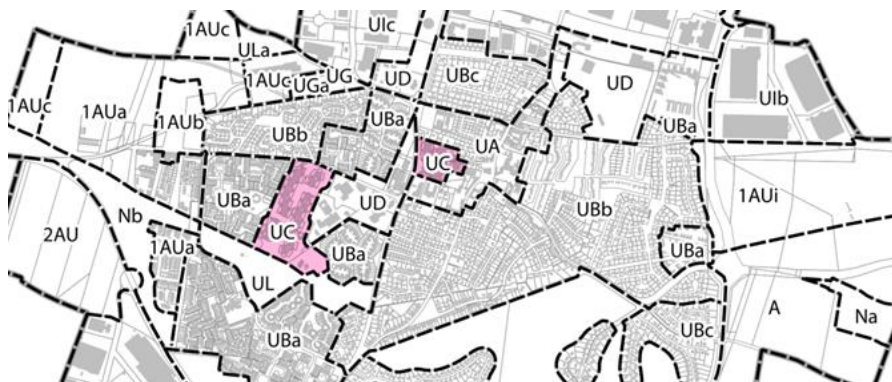
Type de zones	Surfaces (en ha)
U	405,6
AU	81,3
A	45,3
N	150,3
Total	682,5

Zones	Surfaces (en ha)
UA	12,1
UB	144,8
UC	7,8
UD	23,6
UI	169,5
UL	46,1
UG	1,7
1AU	40,3
1AU_i	24,4
2AU	16,9
A	45,3
N	150,3
Total	682,5

La zone UC

▪ Caractéristiques générales

La zone UC correspond aux secteurs à caractère d'habitat collectif, située directement en centre-ville semi dense où des bâtiments relativement hauts sont construits en ordre discontinu.



Comparaison avec le PLU précédent

Pas de changement par rapport au PLU précédent.

▪ Objectifs de la zone UC dans le cadre du présent PLU

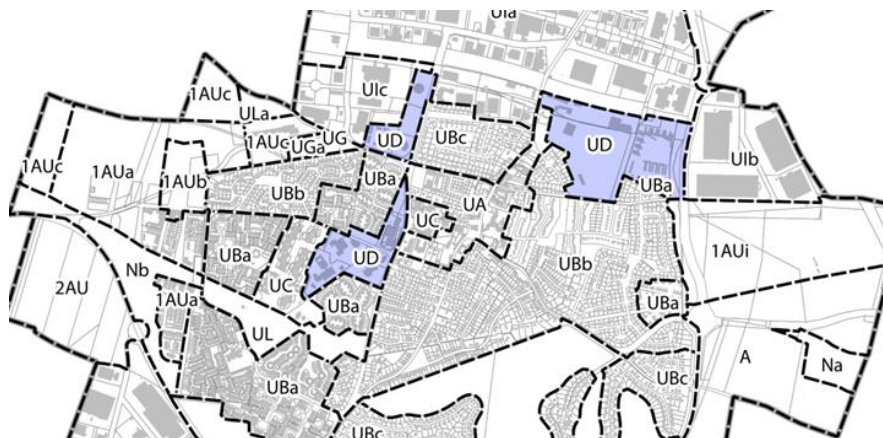
La zone UC permet le maintien des secteurs d'habitat collectif, privilégiant des hauteurs plus hautes et préservant ainsi les secteurs pavillonnaires alentours. Il s'agit sur l'ensemble de la zone de maintenir et valoriser la présence de la trame verte ainsi que la qualité des espaces publics.

La zone UD

▪ Caractéristiques générales

La zone UD regroupe les équipements publics et des équipements d'intérêt général.

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'équipements dont les normes de construction ne correspondent pas aux règles habituelles des zones urbaines.



▪ Comparaison avec le PLU précédent

Pas de changement par rapport au PLU précédent.

▪ Objectifs de la zone UD dans le cadre du présent PLU

L'objectif de la zone UD est le maintien et la préservation des nombreux équipements répartis sur l'ensemble de la commune ainsi que leur développement.

La zone UG

▪ Caractéristiques générales

La zone UG est majoritairement à caractère d'habitat collectif. Elle comporte un secteur UGa destiné à accueillir une urbanisation de type maisons individuelles. C'est une zone peu dense, située en limite de la zone pavillonnaire.



■ Comparaison avec le PLU précédent

La zone UG n'existait pas au PLU précédent, le secteur était compris dans la zone Ulc destinée à recevoir des activités économiques.

■ Objectifs de la zone UG dans le cadre du présent PLU

La création de la zone UG permet l'implantation du projet de résidence intergénérationnelle qui permet à la commune de participer aux objectifs de construction, et à la diversification de l'offre de logements, sur une portion du territoire identifiée pour la mise en œuvre du développement urbain.

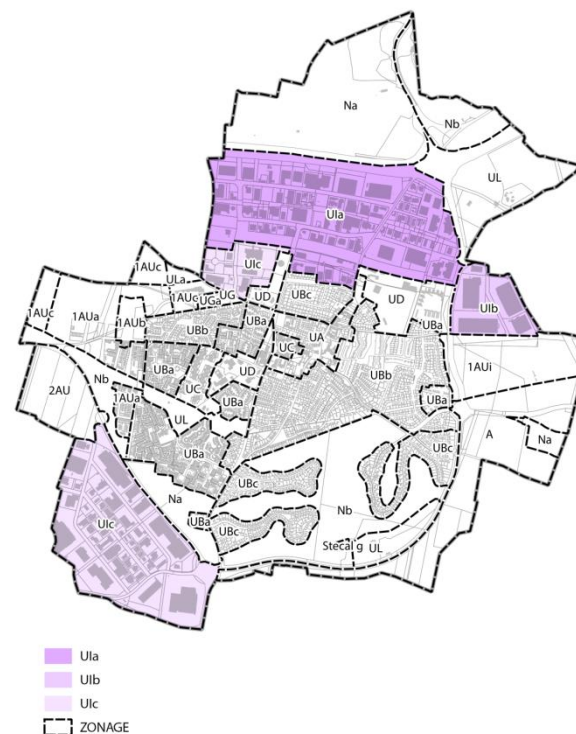
La zone UI

■ Caractéristiques générales

La zone UI correspond aux zones d'activités économiques.

3 secteurs sont définis :

- Ula : correspondant au secteur économique de la Marinière,
- Ulb : correspondant au secteur de la Grande Breches, accueillant notamment des grands entrepôts,
- Ulc : correspondant au secteur économique des Bordes ainsi que la partie ouest de la Marinière, accueillant des structures plus petites.



■ Comparaison avec le PLU précédent

Réduction d'une zone UI à l'ouest du territoire, sur le Grand Noyer, au profit de la création d'une zone UG, pour la construction de logements.

- **Objectifs de la zone UI dans le cadre du présent PLU**

Le PADD mentionne en termes d'activités et développement économique le maintien des activités sur les grandes zones dédiées ainsi que la volonté de développement sur d'autres secteurs. Le zonage établi et la réglementation suivante se sont basés sur cette volonté communale.

La zone UL

- **Caractéristiques générales**

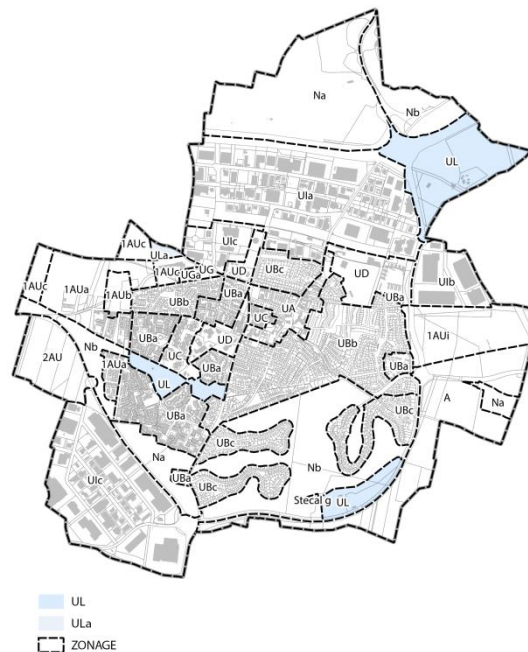
Cette zone correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs ainsi qu'une zone dédiée au terrain familial locatif. Ces secteurs se localisent en périphérie de zone urbaine. Situé au Nord Est de la commune, la zone UL est occupée par :

- le parc de stationnement de l'hippodrome
- le stade et les équipements sportifs annexes
- la francilienne et le réseau d'échangeur afférents.

Dans le secteur du golf, la zone UL correspond au secteur hôtelier qui accompagne l'équipement sportif, en développement.

Un secteur ULa a également été créé afin de permettre l'implantation du terrain familial locatif. Il permet notamment

des règles plus souples pour ne pas contraindre l'aménagement de ce terrain.



Comparaison avec le PLU précédent

Une nouvelle zone ULa, prévue sur le secteur du Grand Noyer, permet l'aménagement d'un terrain familial locatif.

- **Objectifs de la zone UL dans le cadre du présent PLU**

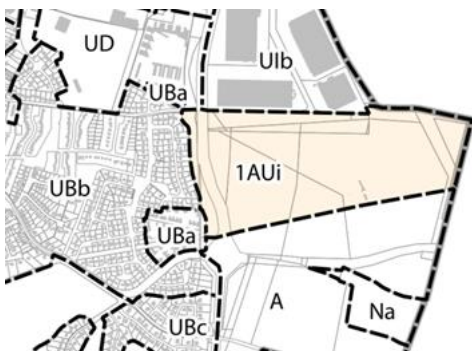
L'objectif de la zone UL est le maintien et la préservation des nombreuses activités de loisirs sur la commune, ainsi que l'installation pérenne d'un terrain familial.

6.4 Les zones à urbaniser

La zone 1AU

▪ Caractéristiques générales

La zone 1AUi correspond à une zone d'urbanisation future à court/moyen terme, à vocation principale d'activité. La zone s'étend de la RD31 jusqu'en limite communal de Courcouronnes. La mise en place d'éléments paysagers sera privilégiée en bordure de RD31 de sorte que les habitations situées sur les secteurs à proximité soient préservées des nuisances.



▪ Comparaison avec le PLU précédent

La zone 1AUi est diminuée par rapport au PLU précédent. En effet, toute la partie au sud traversée par la rue Noël Martin est rendue en zone N pour la partie Boisée du Bois Bailleul et en zone A, afin de maintenir une continuité avec les terrains agricoles des communes voisines et dans un objectif de réduction de consommation des espaces naturels et agricoles.

▪ Objectifs de la zone 1AU dans le cadre du présent PLU

La zone répond à l'objectif de développement économique inscrit au PADD.

- Affirmer le rôle de pôle économique majeur de Bondoufle au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud, créée le 1er janvier 2016.
- Permettre le développement des zones d'activités existantes :
 - Développement des activités dans le secteur du Grand Noyer, le Grand Parc et Bois Bailleul dans la continuité de l'existant.

La zone 1AU

▪ Caractéristiques générales

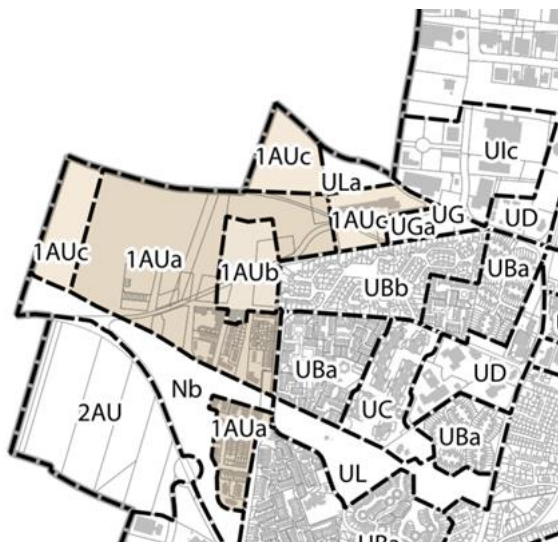
Cette zone correspond à une zone d'urbanisation à court/moyen terme à vocation mixte. Elle se situe à l'ouest du territoire et correspond à la ZAC du Grand Parc.

La zone se compose de 3 secteurs :

- 1AUa : zone mixte où les activités industrielles notamment sont interdites et où les activités commerciales sont limitées à 600m² et où les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200 m².

- 1AUb : zone mixte, où les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition que leur surface de plancher ne soit pas supérieure à 200 m².

-1AUC : zone mixte de transition avec la commune du Plessis Pâté où logements et activités artisanales, commerces sont autorisés.



■ Comparaison avec le PLU précédent

Déjà classés en zones 1AU au PLU précédent, la zone 1AUa et 1AUC sont maintenues, en revanche une zone 1AUb est créée à l'est du site, autorisant une mixité de fonction plus importante (logements, équipements, activités, commerces et services).

Par ailleurs la délimitation avec la zone N au sud du Grand Parc est légèrement modifiée, afin de prendre en compte les contraintes liées à la réalisation des espaces publics de voiries notamment.

■ Objectifs de la zone 1AUa, 1AUb, 1AUC dans le cadre du présent PLU

Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUC sont l'occasion pour la ville de Bondoufle de répondre aux objectifs de construction de logements et d'enrayer une nouvelle dynamique de développement, offrant un parcours résidentiel pour les habitants actuels et permettant une croissance démographique avec l'accueil d'une population nouvelle.

La zone 2AU

■ Caractéristiques générales

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte, en lien avec le développement du Grand Parc et de la zone d'activités des Bordes.



■ Comparaison avec le PLU précédent

Dans la mesure où l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée par la révision du PLU, il a été choisi de ne pas fixer de règles dans le nouveau PLU.

▪ Objectifs de la zone 2AU dans le cadre du présent PLU

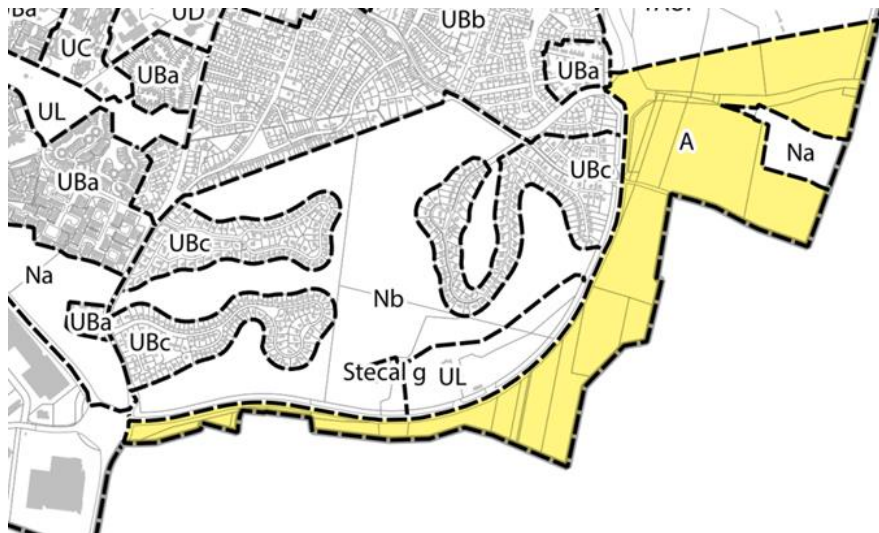
Prévoir une réserve foncière pour le développement économique en lien avec l'attractivité de la ZA des Bordes et la forte accessibilité de la zone, ainsi que profitant de la dynamique apportée par le développement de la zone du Grand Parc.

6.5 Les zones agricoles

La zone A

Caractéristiques générales

La zone agricole correspond aux espaces effectivement cultivés du territoire communal, le long de la RD32.



Comparaison avec le PLU précédent

La zone agricole est plus importante qu'au PLU précédent, la zone urbanisée de Bois Bailleul s'étant réduite.

Objectifs de la zone A dans le cadre du présent PLU

En l'absence de demandes spécifiques relatives aux besoins des exploitants agricoles, la constructibilité de cette zone est limitée mais permet toutefois les bâtiments dont l'usage est lié à l'exploitation.

6.6 Les zones naturelles

La zone N

Caractéristiques générales

La zone N est constituée d'espaces naturels, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, des sites et des milieux naturels qui les composent, notamment du point de vue écologique.

Elle comprend 3 secteurs :

- Un secteur Na, zone naturelle protégée et boisée (bois de Saint Eutrope et sur le bois des Folies) ;
- Un secteur Nb, zone naturelle ouverte aux activités sportives et de loisirs, située de part et d'autre du bois de Saint Eutrope, au sud de la zone urbaine englobant le golf ainsi qu'à l'ouest le Parc des Bordes et les aménagements extérieurs de la zone de Grand Parc.
- Un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées STECAL g, secteur restreint localisé au sein du golf permettant la construction d'équipements liés à l'activité du golf.

6.7 Les prescriptions graphiques : limites et règles associées

Les prescriptions liées aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, et paysagère

Bâtiment à caractère patrimonial :

Un seul bâtiment est repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, l'Eglise Saint Denis Saint Fiacre, afin de la protéger de la démolition ou de modifications de nature à compromettre son caractère architectural.

Dès sa construction, l'église est dédiée à Saint Denis, en raison de son appartenance initiale à l'abbaye de Saint-Denis, et à Saint Fiacre, choisi comme saint patron local. L'origine de cette église remonte au XI^e siècle et la base du clocher date du XII^e siècle. Une grande partie de l'église actuelle date du XV^e siècle. Le clocher en particulier caractérise le bâtiment.

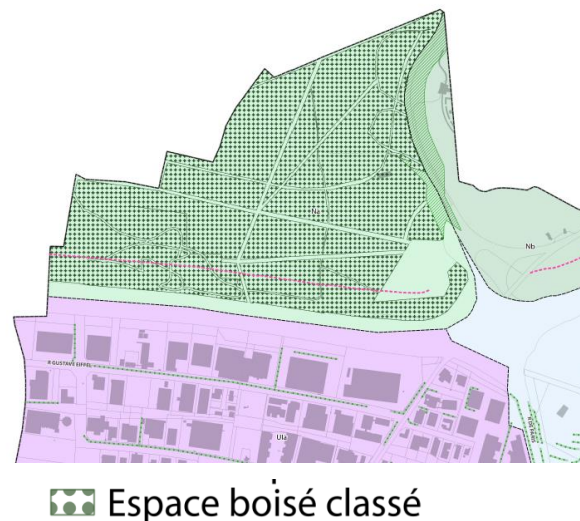


Eglise Saint Denis-Saint Fiacre (Source : Observatoire du Patrimoine Religieux)

Espaces Boisés Classés,

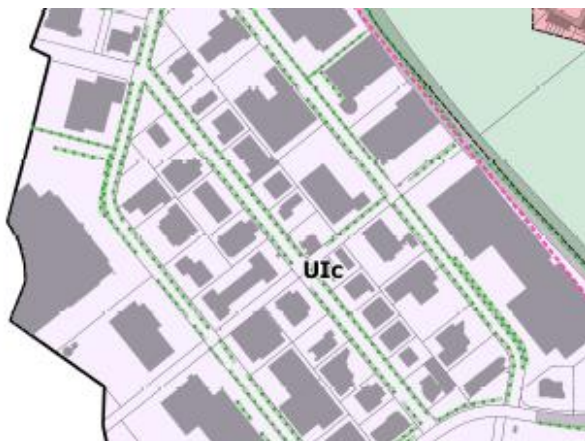
Les espaces boisés classés, outil relativement contraignant, sont réservés au Bois de St Eutrope qui constitue un important réservoir de biodiversité à l'échelle de l'intercommunalité. Ce classement a été confirmé en accord avec son gestionnaire, l'Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France. Ce boisement bénéficiant d'un Plan Simple de Gestion, il n'est pas nécessaire de recourir à une autorisation du maire pour les coupes et abattages.

Il est à noter que, par exception au R. 421-23 alinéa g, une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts au titre de l'article R421-23-2 alinéa 1.



Alignements d'arbres à préserver, soumis aux dispositions de l'article L.151-23

Des alignements d'arbres à préserver sont définis au zonage. Le règlement permet l'entretien et l'abattage à condition que l'alignement soit conservé. Ces alignements contribuent au cadre de vie paysager communal ainsi qu'au fonctionnement écologique.



Corridor écologique des abords du canal et de l'aqueduc au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Une prescription graphique est prévue afin de protéger les abords du canal et de l'aqueduc au motif de leur contribution à la Trame Verte.



Protection du canal et de l'aqueduc

▪ Linéaire de hauteur

Un linéaire de hauteur spécifique est défini le long de la rue Pasteur, afin de permettre aux constructions situées sur cet axe d'atteindre des hauteurs un peu plus forte que celles autorisées dans la zone UBb (7m max au faitage en UBb, 9m max au faitage pour les constructions le long du linéaire de hauteur spécifique).

Ce linaire permet d'avoir une souplesse sur une règle défini dans la zone, sans pour autant dessiner un nouveau secteur. Cela s'inscrit dans le sens d'une simplification du zonage.

6.8 Les grands principes d'élaboration du règlement

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dans l'esprit du PLU en vigueur et de la loi SRU de 2000, renforcée par les lois Grenelles et ALUR, la logique de ces zones est d'accueillir un grand nombre d'occupations différentes, dans la limite des conflits d'usages et de fonctionnement (en particulier entre la fonction résidentielle et les activités économiques).

- **Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Zones urbaines

Dans la mesure où un certain nombre des zones urbaines présentent une vocation résidentielle affirmée (UA, UB, UC, et UG), avec un tissu plus ou moins dense, les articles 1 et 2 interdisent les constructions qui seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique, les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de déchets, ainsi que les entrepôts. De plus, les zones UA, UB, UC, UD, UG interdisent également les destinations telles que industrie et activités agricoles, incompatibles avec la vocation des zones.

Les activités commerciales et les bureaux sont autorisés car ils sont compatibles avec l'habitat. En revanche, la surface de ces destinations sont limitées (500m² en UA, 150m² en UB pour le commerce ; 200m² en UA, 100m² en UB pour les bureaux),

en zone UC ces destinations sont obligatoirement en rez de chaussée et d'une hauteur de 3m.

De plus, dans la zone UA, correspondant au centre-ville, est interdit le changement de destination des locaux commerciaux ou locaux artisanaux, le long des voies classées comme « axe commercial » sur le document graphique.

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone et qu'il n'en résulte pas de nuisance.

Par ailleurs les ouvrages techniques ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services public.

En zone UD, réservée aux équipements, toute autre destinations sont interdites afin de garantir le maintien des grands équipements.

En zone UI, zone réservée à l'activité, l'habitat et les activités agricoles sont interdits.

En zone UL, zones de transitions, préservées des grandes constructions, sont interdit quasiment l'ensemble des destinations du code de l'urbanisme, sauf l'hôtellerie et résidence de service, les équipements sportifs, le stationnement de caravanes et les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage, à la maintenance des activités autorisées.

Globalement, les dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol, soumises à condition, visent à permettre aux habitants de bénéficier d'un certain niveau de services, d'équipements et de qualité du cadre de vie tout en les protégeant des nuisances, étant donnée la vocation résidentielle dominante des zones urbaines.

Zones à urbaniser

Concernant la zone à urbaniser 1AU_i, destinée à recevoir des activités, les mêmes contraintes que pour la zone U_i s'appliquent.

Sur la zone 1AU, et ses secteurs 1AU_a, 1AU_b et 1AU_c, les destinations autorisées sont les mêmes que sur les zones urbaine à vocation résidentielle. Pour les secteurs 1AU_a et 1AU_b en revanche la surface des commerces et des bureaux sont limités (maximum 600m² pour les commerces et maximum 200m² pour les bureaux).

Zones agricoles

La constructibilité de la zone agricole est très fortement limitée et concerne uniquement les exploitations agricoles et éventuellement les habitations qui y seraient liées.

Certains équipements techniques sont autorisés sous réserve de ne pas nuire à la vocation agricole. Les antennes relais, pylônes et éoliennes sont par ailleurs interdits.

Zones naturelles

La constructibilité de la zone naturelle dépend du secteur concerné :

- Le secteur Na, le plus contraignant ne permet que les constructions nécessaires aux services publics liées à la gestion forestière.
- Le secteur Nb permet les constructions d'intérêt collectif liées aux usages de loisirs et sportifs permettant de construire les constructions nécessaires au Golf, à l'aménagement de nouveaux espaces verts et de modifier éventuellement les constructions existantes.
- Le STECAL G permet les constructions directement en lien avec l'activité du golf

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité fonctionnelle

En zone UA et UB_c afin de préserver le dynamisme commercial de la rue Charles de Gaulle, une réglementation spécifique s'applique sur le « linéaire commercial » le document graphique général dans les zones au titre du L151-16 du Code de l'urbanisme.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

▪ **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

Emprise au sol

Zones	Emprises au sol maximum autorisées	Justifications
UA	70%	La zone UA correspond au centre-ville de Bondoufle. Une constructibilité assez importante y est autorisée afin d'affirmer un réel cœur de ville attractif et diversifié, tout en maintenant un pourcentage important de « respiration » dans la zone, afin d'avoir des espaces verts et des espaces ouverts.
UB	UBa : 80% UBb : 60% UBc : 40%	La zone UB correspond aux tissus pavillonnaires principaux de Bondoufle. Plusieurs secteurs forment cette zone, correspondant à des densités plus ou moins fortes. En effet le règlement du secteur UBa, propose une emprise au sol des constructions à 80% de l'emprise foncière correspondant à l'existant. Ce qui représente une densité plus forte qu'en centre-

		ville, même si d'un point de vue ressenti, le type « zone pavillonnaire », comprenant des hauteurs assez basses, limite la notion de densité. Les zones UBb et UBc, dont l'emprise est plus faible, et correspondant à des tissus pavillonnaires plus classiques, permettent l'évolution du tissu existant tout en maintenant des exigences importantes en espaces verts.
UC	60%	La zone UC correspondante à une zone très restreinte d'habitat collectif. L'emprise au sol défini à 60% afin de maintenir une exigence assez importante d'espaces ouverts et verts pour réduire l'impact visuel des constructions plus hautes que celles du tissu pavillonnaire.
UD	70%	La zone UD, zone d'équipements, réglemente une emprise au sol de 70% qui permet l'évolution des bâtiments tout en maintenant les espaces de respiration existants.

UG	30% UGa : 40%	La zone UG est majoritairement à caractère d'habitat collectif. Elle comporte un secteur UGa destiné à accueillir une urbanisation de type maisons individuelles. C'est une zone peu dense, en limite de la zone pavillonnaire, qui vise une diversification des logements et une mixité sociale. L'emprise au sol y est faible pour préserver les vues sur les espaces ouverts en bord d'urbanisation et maintenir un tissu aéré.
UI	70% Ces dispositions ne s'imposent pas aux équipements publics et aux travaux de réhabilitation, de rénovation, surélévation, d'aménagement des constructions existantes avant la date d'approbation	La zone UI, réservée pour l'implantation d'activités en frange nord et sud de Bondoufle, réglemente une emprise au sol de 70% qui permet l'évolution des entreprises actuelles tout en préservant un tissu aéré et la création d'espaces verts.

	du présent règlement, à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de l'emprise au sol existante.	
1AU	70%	Zone de 1AU, zone mixte à dominante résidentielle, réglemente une emprise au sol de 70% permettant notamment le développement du projet d'aménagement global du Grand Parc, répondant aux objectifs de construction de logement tout en assurant un cadre de vie et une biodiversité préservé.
1AU1	70%	Tout comme la zone Ui, l'emprise au sol en zone 1AU1 permet le développement et l'accueil d'entreprise, tout en préservant un tissu aéré.
2AU	Non réglementé	L'urbanisation de la zone 2AU étant conditionnée par la révision du PLU, il a été choisi de ne pas

		règlementé l'emprise au sol.
A	Non fixée	Zone agricole
N	5 %	La vocation naturelle est prioritaire et les constructions doivent rester annexes. La règle, à la parcelle, s'applique à l'ensemble des secteurs, dont le STECAL g permettant des constructions en lien avec l'activité du Golf.

Hauteur

La hauteur maximale des constructions est un article à fort enjeu au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

En fonction de la morphologie existante, de la densité recherchée et de la destination de la zone, la réglementation des hauteurs varie.

Pour plus de clarté, le règlement a décliné la hauteur des constructions en précisant la hauteur au faîtage, à l'acrotère et à l'égout.

Zones	Hauteurs maximum autorisées	Justifications
-------	-----------------------------	----------------

UA	12m max au faîtage 11m max à acrotère 10m max à l'égout du toit	Sur ce secteur de centre-ville, les hauteurs sont fixées à 12m maximum, correspondant aux hauteurs existantes sur la zone. Le règlement permet l'évolution de la zone et sa densification, en revanche le PLU encadre la hauteur sur ce secteur afin de ne pas trop trancher avec les zones pavillonnaires environnantes.
UB	UBa et Linéaire de hauteur spécifique : 9m max au faîtage 8m max à acrotère 7m max à l'égout du toit UBb et UBc : 7m max au faîtage 6m max à acrotère 5m max à l'égout du toit	En zone UB, les hauteurs varient en fonction des secteurs plus ou moins dense. En secteur UBa et le long de la rue Pasteur, la hauteur est autorisée jusqu' à 12m maximum. En UBb et UBc, secteur moins dense, les hauteurs sont limitées à un étage en moins. Des hauteurs assez faibles permettent un impact moins important sur le paysage.

UC	10m maximum	En zone UC, 16m de hauteur totale sont autorisés pour faciliter l'implantation d'immeuble de hauteur moyenne.
UD	15m maximum	En zone UD, 15m de hauteur totale sont autorisés pour faciliter l'implantation d'équipements.
UG	13,5m max UGa : 7,5m max	Les hauteurs autorisées permettent des constructions de petit collectifs (un étage plus bas qu'en zone UC), et petit logement individuel en UGa de type R+c)
UI	15m max	La hauteur en zone UI a été définie en tenant compte de celle du bâti existant, correspondant au tissu économique.
UL	8m max	Afin de maîtriser l'implantation des nouvelles constructions dans la zone, et d'assurer leur intégration paysagère optimale, des hauteurs équivalentes à celles permises dans la zone à dominante pavillonnaire sont autorisées : basses et les moins impactantes pour le paysage.
1AU	- 13 mètres au faitage en	Les zones 1AU à vocation mixte à dominante habitat autorise des hauteurs plus élevées qu'en zone UB,

	1AUa; - 18 mètres au faitage en 1AUb ; la hauteur est conditionnée par la présence de commerces ou de locaux d'activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics en rdc. Auquel cas, la hauteur en zone 1AUc s'applique. - 15 mètres au faitage en 1AUc	zone pavillonnaire, afin de permettre une construction de logement importante, tout en gardant de nombreux espaces verts et paysagers.
1AUi	15m max	La hauteur en zone 1AUi est équivalente à la hauteur permise au

		sein des zones d'activités.
2 AU	Non réglementé	La hauteur en zone 2AU est non réglementée afin de laisser libre la définition des futurs projets.
A	12 m max	S'applique aux bâtiments d'exploitation agricole et aux bâtiments d'habitation strictement nécessaires à l'activité agricole.
N	7 m max	S'applique à l'ensemble des secteurs

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Zones urbaines et à urbaniser

Dans les zones urbaines, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants et/ou répondent à un objectif de maintien des fronts bâtis constitués (UA, rue Charles de Gaulle), et de préservation du cadre paysager dans les secteurs résidentiels.

Dans les zones semi denses (UG, UI, UL), les zones en évolution (AU et 1AU_i), et les zones pavillonnaires (UB), une souplesse est accordée afin d'optimiser l'espace et de permettre une implantation en cohérence avec le tissu existant. L'implantation des constructions en retrait de la voirie est

parfois imposée afin de préserver les espaces paysagers devant les constructions et l'intimité des habitants de ces zones. Il est ainsi proposé des reculs entre 2 et 10m minimum.

Dans la zone d'habitat collectif (UC), une implantation minimale de 10m est demandée afin de préserver les vues et ombres induites par les bâtiments.

Zones agricoles et naturelles

L'implantation par rapport aux voies est définie notamment par rapport à la hauteur maximale, afin de limiter de préserver une bonne intégration paysagère du bâtiment.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Zones urbaines et à urbaniser

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives participe à la définition de la forme urbaine. Les règles sont adaptées à la diversité des tissus existants.

Dans les zones urbaines, la règle a été élaborée afin de faciliter la construction sur les petites parcelles, notamment dans les zones UA, UB et les zones à urbaniser, en permettant une implantation soit sur 1 ou 2 limites, ou en retrait de minimum 3m.

En zone d'habitat collectif (UC) les retraits sont plus importants, afin de préserver l'intimité et les espaces de respiration.

De façon générale, l'objectif de l'application de cette règle est de ménager des espaces de respiration en cœurs d'îlots et de limiter l'impact des nouveaux bâtis sur les constructions voisines, notamment en termes d'éclairage.

Zones agricoles et naturelles

L'implantation des constructions en retrait des limites séparatives permet de disposer d'un espace suffisant pour une bonne intégration paysagère et préserver le caractère naturel de la zone.

- **Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Zones urbaines et à urbaniser

L'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété est règlementée pour les bâtiments non contiguës afin de permettre l'ensoleillement de chacune des constructions et de préserver l'intimité des habitants. Les reculs sont fixés en fonction de la morphologie du tissu bâti existant et des volontés de densification.

Zones agricoles et naturelles

Sans intérêt particulier pour la zone naturelle ou agricole, où les parcelles sont découpées de façon plus aléatoire et dans une zone où la constructibilité est très limitée, cet article n'a pas été règlementé. Les règles de gabarits et d'insertion urbaine et paysagère, suffisent pour assurer la bonne intégration des constructions.

▪ **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Caractéristiques des façades, des toitures et des clôtures

Dans les zones urbaines, à urbaniser et naturelles :

La ville de Bondoufle a décidé d'accorder une attention particulière à l'aspect extérieur des constructions par le biais de prescriptions visant les constructions existantes et les constructions neuves.

Les règles définies quant au gabarit, au traitement de la façade, de la toiture ou de la clôture, favorisent l'homogénéité des constructions avec leur contexte d'implantation. Elles visent à éviter les contrastes avec les paysages environnants ou les constructions existantes. Les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives.

Dans la zone agricole

La réglementation sur les zones agricoles encadre l'aspect extérieur des bâtiments autorisés, pour interdire toute forme qui pourrait difficilement s'intégrer à l'environnement paysager.

Obligation de performances énergétiques et environnementales

Zones urbaines

Au sein de l'axe II du PADD « Des objectifs de protection et de valorisation », à l'objectif 2.3 « Favoriser les aménagements respectueux de l'environnement », la ville a souhaité développer des orientations fortes en faveur de l'inscription du territoire dans la transition énergétique. Cela concerne notamment la réduction des besoins en énergie des logements, particulièrement dans les nouveaux projets de construction et de rénovation qui sont potentiellement de futurs consommateurs d'énergie important, en raison du nombre de constructions programmées.

Dans cette logique, pour inciter à la rénovation thermique des logements et à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, le règlement prévoit la possibilité d'un bonus de 5% de l'emprise au sol pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique dans les zones urbaines à vocation d'habitat.

Dans les secteurs de projet urbain, deux règles supplémentaires permettent de répondre aux objectifs du PADD, et traduit la volonté de mettre en œuvre des projets exemplaires et vitrines pour Bondoufle, et incite les porteurs de projet à s'inspirer de ces démarches dans le reste de la ville. Ainsi il est demandé que les constructions d'envergure (<1 000m² de SDP) prévoient des systèmes de production de chaleur collectif et l'utilisation d'énergie renouvelable pour une partie au moins de la couverture des besoins. Cette échelle de projet permet d'assurer la faisabilité économique et technique de la règle, les systèmes collectifs permettant d'optimiser la chaleur produite et donc de limiter les

dépensations qui sont des pressions supplémentaires sur les ressources naturelles.

Zones à urbaniser

Dans les zones 1AU et 1AU_i, la réglementation vise à développer les énergies renouvelables en particulier sur toutes les constructions de taille importante (supérieure à 1 000m²).

De plus, sur le secteur de la ZAC du Grand Parc, le raccordement à un réseau de chaleur pour les constructions de taille supérieure à 1 000m² est également prévu.

Zones naturelles et agricoles

La constructibilité étant très limitée sur ces zones, cet article n'est pas réglementé.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Dans le prolongement de la réglementation prévue au PLU en vigueur pour les espaces libres, cet article a été réglementé dans le cadre de la révision du PLU. Il permet de garantir le maintien d'espaces végétalisés qualitatifs et utiles pour la biodiversité dans chacune des zones, dans la logique des engagements formulés au travers du PADD en faveur de la Trame Verte et Bleue, et de façon complémentaire aux inscriptions graphiques qui ciblent des secteurs stratégiques particuliers (EBC, corridor herbacé de l'aqueduc, canal, Ru de l'Ecoute-s'il-Pleut, etc.).

La révision du PLU été l'occasion d'intégrer un pourcentage de traitement des espaces libres en pleine terre, décliné en fonction du contexte de chaque zone. Cette mesure garantit le renforcement de l'intérêt de la zone urbaine pour la biodiversité, et permet de limiter les impacts de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone N du fait de la végétalisation majoritaire de la zone.

La Ville de Bondoufle conserve par ailleurs un ratio d'arbres plantés par surface de parcelle contribuant à la fois au cadre paysager arboré ainsi qu'au maintien de différentes strates écologiques. Cela répond à l'objectif de la ville de réserver une place importante à l'arbre dans la ville, pour ses fonctions paysagères et écologiques.

En zone A et N, la réglementation des espaces libres permet de garantir la perméabilité écologique via la réglementation concernant les murs et clôtures devant être perméables au passage de la petite faune.

Zone	PLU en vigueur	Surface libre de construction	Nouvelle réglementation s'appliquant à la surface libre de construction sur la parcelle
UA	20% parcelle en espace paysager 1 arbre / 150 m²	Min 30%	65 % de pleine terre 1 arbre / 150 m²
UB	10% parcelle dont ¾ d'un seul tenant 1 arbre / 25 m²		10% parcelle pleine terre dont ¾ d'un seul tenant 1 arbre / 25 m²
UBa	1 arbre / 150 m² 10% parcelle en espace paysager de pleine terre ET 10 % parcelle espaces verts	Min 20%	50 % pleine terre 1 arbre / 150 m²
UBb	1 arbre / 150 m² 10% parcelle en espace paysager de pleine terre ET 25 % parcelle en espaces verts	Min 40 %	40 % pleine terre 1 arbre / 150 m²
UBc	1 arbre / 150 m² 10% parcelle en espace paysager de pleine terre ET 35% parcelle espaces verts	Min 60 %	30 % pleine terre 1 arbre / 150 m²
UBd	10% parcelle en espace paysager de pleine terre ET 20 % parcelle espaces verts	=> Uba	50% pleine terre
UC	20% parcelle espace paysager	Min 40 %	50 % pleine terre
UD	Espaces non bâtis plantés 1 arbre / 80 m²	Min 30 %	50 % pleine terre 1 arbre / 80 m²
UG	20 % espace paysager 1 arbre / 150 m²	Min 65 %	30 % pleine terre 1 arbre / 150 m²
UGa	25 % espace paysager 1 arbre / 150 m²	Min 60%	40 % pleine terre 1 arbre / 150 m²
UL	1 arbre / 50 m² SHOB selon projet 1 arbre / 50 m² aire de stationnement	Min 70 %	10 % pleine terre 1 arbre / 50 m² SHOB selon projet 1 arbre / 50 m² aire de stationnement
UI	20% de la surface en espace en plantations d'arbustes dont 50% d'essences persistantes espaces libres non plantés engazonnés. 2 arbres / 100 m² espace libre	Min 30 %	60 % pleine terre Toitures terrasses végétalisées
1AU	20% pleine terre	Min 30 %	50 % pleine terre
1AUi	20% de la surface en espace en plantations d'arbustes dont 50% d'essences persistantes, espaces libres non plantés engazonnés. 2 arbres / 100 m² espace libre		30% de pleine terre 2 arbres / 100 m² espace libre

▪ **Article 6 : Stationnement**

Il a été recherché un juste équilibre entre la réduction de la place du stationnement sur les voies publiques et la limitation des incitations à l'usage de la voiture par un stationnement qui serait trop présent dans la conception des nouvelles constructions.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et les normes à respecter ont été définie en fonction de la destination des constructions, de leur surface de plancher ou de la taille des logements, permettant ainsi une adaptation aux usages.

Les normes de stationnement établies prennent en compte les dispositions du Code de l'urbanisme, concernant notamment les constructions d'hébergement et les logements locatifs sociaux et celles du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France, concernant les stationnements véhicules motorisés pour les bureaux et les règles pour cycles non motorisés.

5.6.1. Equipement et réseaux

▪ **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

Les règles de l'article 7 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Elles subordonnent la constructibilité d'un terrain à son accessibilité

selon ces exigences, pour les usagers des accès comme pour ceux des voies sur lesquelles ces accès débouchent.

▪ **Article 8 : Desserte par les réseaux**

Cet article rappelle certains principes déjà inscrits dans la législation et réglementation en vigueur, pour garantir la qualité sanitaire des constructions et limiter leur impact sur les services environnementaux et les milieux naturels.

Ainsi, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire, ainsi que le raccordement au réseau d'assainissement collectif. Cela permet d'optimiser les équipements existants, tout en évitant des pressions potentielles liées à l'aménagement d'assainissement autonomes.

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans le règlement départemental et communal.

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle doit être privilégiée, pour tenir compte des orientations du SDAGE Seine-Normandie. Cela permet de limiter les coûts de gestion de ces eaux, dans le cas d'une redirection vers la station d'épuration. Toutefois, les contraintes de sol ne permettent pas toujours l'infiltration optimale des eaux pluviales. Dans ce cas, il est demandé le respect d'un débit de fuite maximal de 1 litre / s / ha.

Ces dispositions permettent de limiter la pression sur les réseaux, par des aménagements de rétention par exemple.

Par ailleurs, enfin de gérer le stockage des déchets, le règlement prévoit des locaux aménagés, proportionnels à la taille de la construction. Toutes constructions de plus de 375m² doit être équipés de locaux pour le stockage des déchets. Ces locaux doivent être adaptés au tri sélectif des déchets et être conformes aux normes édictées par le règlement local.

6.9 La complémentarité des OAP et du zonage/règlement

Le PLU de Bondoufle comporte deux OAP sectorielles. Leurs dispositions sont complémentaires avec le plan de zonage et le règlement selon trois types de lien :

- les OAP précisent les dispositions du zonage et du règlement par une localisation ou une règle plus détaillée,
- les OAP réglementent en apportant une prescription qui ne relève pas du zonage et du règlement,
- les OAP reprennent strictement les règles du zonage et du règlement.

OAP 1 : Secteur du Grand Parc

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Accueil une nouvelle population et maintenir la population actuelle	Ensemble des règles de la zone 1AU impactant la densité bâtie	L'OAP complète le règlement
Assurer une mixité sociale et tendre vers l'objectif de 20% de logements sociaux à l'échelle communale	Ensemble des règles de la zone 1AU	L'OAP précise

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Renforcer la zone d'activité existante au nord, dans le secteur du Grand Noyer	Ensemble des règles de la zone 1AU	L'OAP précise
Permettre l'accueil d'activités artisanales et/ou commerciales en limite communale en lien avec le développement de la commune de Plessis-Paté	Règlement de la zone 1AU – 1AUC	L'OAP précise
Porter une attention sur le maillage de voies incluant les modes doux , en liaison avec l'offre en transport en commun existante.		L'OAP précise
Développer une coulée verte au cœur de la zone reliée à celle existante	Ensemble des règles de la zone 1AU Ensemble des règles de la zone 1AU + Règlement de	L'OAP complète le règlement de la zone AU et N.

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
	la zone N	
Permettre le modelage du merlon le long de la rue des Trois-Parts et les aménagements extérieurs associés.		L'OAP précise
Permettre des déplacements efficaces et optimisés vers les équipements publics et l'offre en transport en commun existante et à développer.		L'OAP précise
Répondre aux besoins en termes d'équipements	Règlement de la zone 1AU	L'OAP précise

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Mise en place d'une trame verte et bleue structurante	Ensemble des règles de la zone 1AU Ensemble des règles de la zone 1AU + Règlement de la zone N	L'OAP complète le règlement de la zone AU et N.

OAP 2 : Secteur Bois Bailleul

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
Favoriser des parcours piétons et cyclables , en lien avec la desserte en transport en commun.		L'OAP précise le principe du maillage à créer à destination des piétons.
Tendre vers une forte mutualisation de stationnement.	Règles de stationnement de la zone 1AU	L'OAP précise
Rechercher une harmonie	Ensemble des règles de la zone	L'OAP précise

Dispositions des OAP	Traduction dans le zonage et le règlement	Rapport de complémentarité
architecturale et une bonne intégration paysagère des bâtiments	1AU	
Limiter l'imperméabilisation des sols.	Ensemble des règles de la zone 1AU	L'OAP précise les conditions d'aménagement hydraulique.
Mise en place d'une trame verte cohérente et structurante.	Ensemble des règles de la zone 1AU	L'OAP précise

7. EXPOSE DES MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

La commune de Bondoufle a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal le 26 juin 2014.

Les changements apportés aux règles antérieures par ce PLU sont induits par plusieurs types de motifs.

7.1 Une nouvelle donne réglementaire

Le contexte législatif et réglementaire qui régit les documents d'urbanisme a été largement modifié depuis l'approbation du PLU. Par conséquent, les règles du présent PLU ont apporté des changements par rapport au document antérieur pour pouvoir mettre en œuvre notamment la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR). La loi ALUR du 24 mars 2014 est venue renforcer les objectifs de limitation de la consommation de l'espace dans la continuité de la loi Grenelle tout en incitant à la production de logements dans les secteurs d'enjeux afin de répondre aux besoins sans cesse croissants.

Les évolutions principales concernant le PLU, en application de la loi ALUR, portent notamment sur :

- l'obligation de réaliser une analyse rétrospective sur 10 années de la consommation des espaces par l'urbanisation et la nécessité de définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace ;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis (diagnostic foncier) ;
- un inventaire des capacités de stationnement pour tous les modes de locomotion ;
- l'identification des principaux éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ;

- une évaluation de la place des espaces végétalisés présent dans les zones urbaines ;

- la suppression du coefficient d'occupation du sol et de la taille minimale des parcelles dans le règlement.

Par ailleurs, le décret d'application de la loi ALUR du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme a permis la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme et la refonte de son organisation.

La loi portant sur le Grand Paris du 3 juin 2010 renforce les objectifs de création de logements en Ile-de-France (70 000 logements par an), que le PLU de Bondoufle souhaite soutenir.

Par ailleurs, les évolutions apportées au document d'urbanisme antérieur ont également pour fondement la mise en compatibilité avec le Schéma Directeurs de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013 et le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France approuvé en juin 2014.

7.2 Une volonté d'adapter le territoire à des nouveaux besoins

Les changements apportés aux règles sont également induits par la nécessité d'adapter le territoire à de nouveaux besoins, exigences et projets, rappelés dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU en date 26 juin 2014 :

- « mettre en conformité le PLU avec les nouvelles dispositions législatives et réglementaires entrées en vigueur depuis l'approbation du PLU,
- remédier aux difficultés de mise en œuvre du PLU, en modifiant le règlement de zones du PLU,

- procéder à des modifications pour le projet d'aménagement du Parc Urbain dans le secteur des Portes de Bondoufle » (Grand Parc).

7.3 Une clarification, simplification et optimisation des règles

En sus des objectifs généraux énoncés précédemment, les principaux changements apportés par rapport aux règles antérieures sont également portés par une volonté globale de clarification et de simplification.

7.4 Synthèse et changements

a) Les zones et les secteurs

PLU précédent	Présent PLU
UA : centre ancien	UA : Pas de changement / centre ancien
UB : Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu.	UB : pas de changement/ Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat individuel discontinu.
UC : Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat collectif.	UC : Pas de changement / Il s'agit d'une zone vouée principalement à l'habitat collectif.

PLU précédent	Présent PLU
UD : Il s'agit d'une zone urbaine spécifique vouée principalement à l'accueil des équipements à caractère d'intérêt collectif.	UD : Pas de changement/ Il s'agit d'une zone urbaine spécifique vouée principalement à l'accueil des équipements à caractère d'intérêt collectif.
	UG : Zone majoritairement à caractère d'habitat collectif. Elle comporte un secteur UGa destiné à accueillir une urbanisation de type maisons individuelles.
UI : Cette zone est réservée aux activités économiques, notamment les constructions et installations à usage de recherche, de production, d'entrepôt et de logistique, aux établissements industriels, artisanaux, de bureaux, et services	UI : Pas de changement/ Cette zone est réservée aux activités économiques.
UL : Cette zone est réservée aux équipements privés ou publics notamment à vocation de sports et de loisirs.	UL : Pas de changement / Cette zone correspond d'une part, aux espaces situés au nord de la commune (Parc de stationnement du Bois de Saint Eutrope, stade Robert Bobin) et d'autre part, à une partie du Golf.

PLU précédent	Présent PLU
UL : Cette zone est réservée aux équipements privés ou publics notamment à vocation de sports et de loisirs.	ULa : Cette zone est créée pour permettre l'implantation du terrain locatif familial.
1AU : La zone 1AU, Portes de Bondoufle, est une zone à urbaniser destinée au développement d'un tissu urbain diversifié,	1AU : Zone à urbaniser, secteur du Grand Parc (anciennement «Porte de Bondoufle»), est une zone à urbaniser destinée au développement d'un tissu urbain diversifié, dans le respect des objectifs de mixité urbaine. Comprend 3 secteurs : 1AUa, 1AUb et 1AUc.
1AUi : Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée réservée aux activités économiques et à l'accueil d'équipements publics.	1AUi : Pas de changement / Il s'agit d'une zone à urbaniser non équipée réservée aux activités économiques et à l'accueil d'équipements publics.
2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU. Elle concerne le secteur situé au nord du parc d'activités des Bordes, au sud de la RD312.	2AU : Pas de changement / La zone 2AU est une zone à urbaniser à long terme. Elle concerne le secteur situé au nord du parc d'activités des Bordes, au sud de la RD312.
A : La zone A est constituée de terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel	A : Augmentation de la zone sur la zone du Bois Bailleul / zone

PLU précédent	Présent PLU
agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	agricole
N : La zone N est constituée d'espaces naturels, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées.	N : Pas de changement / La zone N est constituée d'espaces naturels, où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées. Création d'un STECAL G, pour autoriser les constructions liées à l'activité du golf et ajout d'un secteur N bois des Folies.

b) Les prescriptions graphiques

PLU précédent	Présent PLU
Espaces boisés à protéger ou à créer	Espace boisé classé
Bande de protection des lisières forestières de 50m inscrites au SDRIF	Bande de protection des lisières forestières
Recul par rapport aux voies	Recul par rapport aux voies
	Linéaire commercial
	Linéaire des hauteurs spécifiques

PLU précédent	Présent PLU
	Patrimoine bâti à protéger
	Secteur commercial
	Alignements d'arbres
	Protection du canal et de l'aqueduc
	Patrimoine bâti à protéger

La révision du PLU a permis de compléter le plan de zonage par des prescriptions graphiques permettant notamment la préservation des éléments constitutifs de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques locaux (préservation des alignements d'arbres, protection du canal et de l'aqueduc).

c) Le règlement

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
UA	Emprise au sol	70%	70%	Pas de modification
	Hauteur	Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...), ne peuvent dépasser R+2+Combles, soit 12 m maximum au faîtage pour les toitures à pentes, contemporaines et 9 m pour les toits terrasses.	Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser : - 12 mètres maximum au faîtage - 11 mètres à l'acrotère, - 10 mètres à l'égout du toit.	Pas de modification de la hauteur maximale, mais précision de la règle au faîtage, acrotère et égout du toit.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée - soit en retrait, le recul autorisé ne pourra excéder 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie.	Pas de modification

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		- soit en retrait, le recul autorisé ne pourra excéder 7 mètres par rapport à l'alignement de la voie.		
	Espaces verts	20% parcelle en espace paysager 1 arbre / 150 m²	65 % de pleine terre 1 arbre / 150 m²	L'inscription d'un pourcentage de pleine terre sur les espaces libres permet de renforcer l'intérêt pour la biodiversité et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales.
UB	Emprise au sol	Pour la zone UBa : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 80 % de la superficie de la propriété. Pour la zone UBb : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut	En secteur UBa : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie de la propriété. En secteur UBb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. En secteur UBc : L'emprise au sol des constructions ne peut	Augmentation de la constructibilité en secteur UBb et UBc, afin de répondre aux besoins sur les petits terrains.

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		excéder 40 % de la superficie de la propriété. Pour la zone UBc : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Pour la zone UBd : Non réglementé.	excéder 40% de la superficie de la propriété.	
	Hauteur	Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...) ne peuvent dépasser : - 7 m au faîtage et 5m à l'égout du toit dans les secteurs UBb et UBc,	En secteurs UBa : Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser : - 9 mètres maximum au faîtage, - 8 mètres maximum à l'acrotère, - 7 mètres maximum à l'égout du toit. En secteurs UBb et UBc : Les constructions mesurées à partir du sol naturel	Pas de changement de la hauteur maximale autorisée dans chaque secteur.

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		- 9 m au faîtage et 7m à l'égout du toit dans le secteur UBa et UBd.	avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser 7 mètres maximum au faîtage, 6 mètres maximum à l'acrotère et 5 mètres à l'égout du toit.	
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Dans la zone UBa et UBd : Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée. Dans les zones UBb et UBc : Les constructions doivent être implantées entre 2 et 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.	En secteurs UBa : Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée. En secteurs UBd et UBc : Les constructions doivent être implantées en retrait, avec un recul compris entre 2 et 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.	Pas de changement
	Espaces verts	Dans la zone UBa : 10 % de la superficie du terrain sera obligatoirement	Dans la zone UBa : 50 % pleine terre 1 arbre / 150 m²	L'inscription d'un pourcentage de pleine terre sur les espaces libres permet de renforcer l'intérêt

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		aménagé en espaces verts. Dans la zone UBb : 25 % de la superficie du terrain sera obligatoirement aménagé en espaces verts. Dans la zone UBc : 35 % de la superficie du terrain sera obligatoirement aménagé en espaces verts. Dans la zone UBd : 20 % de la superficie du terrain sera obligatoirement aménagé en espaces verts.	Dans la zone UBb : 40 % pleine terre 1 arbre / 150 m² Dans la zone UBc : 30 % pleine terre 1 arbre / 150 m²	pour la biodiversité et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales.
UC	Emprise au sol	60%	60%	Pas de modification
	Hauteur	Les constructions	Les constructions mesurées à partir du sol naturel	Pas de modification

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser 16 mètres maximum au faîtage.	avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser : - 16 mètres maximum au faîtage - 15 mètres à l'acrotère - 14 mètres à l'égout	
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée jamais inférieure à 10 mètres.	Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée jamais inférieure à 10 mètres.	Pas de modification
	Espaces verts	20% parcelle espace paysager	50 % pleine terre	L'inscription d'un pourcentage de pleine terre sur les espaces libres permet de renforcer l'intérêt pour la biodiversité et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
				eaux pluviale.
UD	Emprise au sol	70%	70%	Pas de modification
	Hauteur	Les constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (hors dépassement technique tel que les cheminée, pylône ...) ne pourront dépasser 15 mètres maximum.	Les constructions mesurées à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit (hors dépassement technique tel que les cheminée, pylône ...) ne pourront dépasser : - 15 mètres au faitage - 14 mètres à l'acrotère - 13 mètre à l'égout	Pas de modification
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées : - à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ; - ou en retrait minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques ou privées.	Les constructions doivent être implantées : - à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ; - ou en retrait minimum de 6 mètres des voies et emprises publiques ou privées.	Pas de modification
	Espaces verts	Espaces non bâtis plantés 1 arbre / 80 m²	50 % pleine terre 1 arbre / 80 m²	L'inscription d'un pourcentage de pleine terre sur les espaces libres permet de renforcer l'intérêt

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
				pour la biodiversité et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales.
UG	Emprise au sol	-	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface totale de la parcelle. En secteur UGa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale de la parcelle.	Intégration d'une nouvelle zone résidentielle
	Hauteur	-	- Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser : - 13,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère - 12,50 mètre à l'égout - En secteur UGa, les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tel que les cheminée, antennes, pylône ...), ne peuvent dépasser 7,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère, 6,50 à l'égout.	

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	-	Les constructions doivent être implantées : -soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée ; -soit à une distance de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte publique ou privée au moins égale à 2 mètres (les débords de toiture étant admis dans ce retrait de 2 mètres).	
	Espaces verts	UG : 20 % espace paysager 1 arbre / 150 m² UGa : 25 % espace paysager 1 arbre / 150m² <i>La zone UG n'existait pas au PLU en vigueur mais a fait l'objet d'une déclaration de projet.</i>	UG : 30 % pleine terre 1 arbre / 150 m² UGa : 40 % pleine terre 1 arbre / 150 m²	L'inscription d'un pourcentage de pleine terre sur les espaces libres permet de renforcer l'intérêt pour la biodiversité et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales.
UI	Emprise au sol	70%	70%	Pas de modification
	Hauteur	La hauteur maximale des constructions est de 15 m, à l'exception des ouvrages techniques (cheminée, antennes...).	- Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement techniques tels que les cheminées, antennes, pylônes,...) ne peuvent dépasser : - 15 mètres au faitage	Pas de modification

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
			- 14 mètres à l'acrotère - 13 mètres à l'égout.	
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Si l'accotement est inférieur à 6 m entre la chaussée et l'alignement, un retrait de 4 m minimum est imposé à toute construction. Si l'accotement est supérieur ou égal à 6 mètres, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques et aux berges du canal.	Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.	Suppression de la règle concernant l'accotement
	Espaces verts	20% de la surface en espace en plantations d'arbustes dont 50% d'essences persistantes espaces libres non plantés engazonnés. 2 arbres / 100 m² espace libre	60 % pleine terre Toitures terrasses végétalisées	L'inscription d'un pourcentage de pleine terre sur les espaces libres permet de renforcer l'intérêt pour la biodiversité et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
				eaux pluviale.
UL	Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle.	30%	Ajout d'une règle d'emprise au sol pour encadrer les constructions.
	Hauteur	En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...), ne peut dépasser 8 m.	- Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser : - 8 mètres au faitage 7 mètres à l'acrotère 6 mètres à l'égout - Les constructions à destination d'équipement sportif ne peuvent dépasser : - 12 mètres au faitage - 11 mètres à l'acrotère - 10 mètres à l'égout	Ajout d'une règle pour permettre aux équipements sportifs d'avoir une hauteur plus importante.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au	Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement ; - soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au bord de chaussée de la	Ajout d'une règle différente pour le secteur ULa, qui

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		bord de chaussée de la voirie.	voirie. Pour le secteur ULa, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement ou en limites séparatives, soit en retrait de l'alignement et des limites séparatives pour permettre l'implantation du terrain familial locatif.	permet une réglementation plus souple.
	Espaces verts	.1 arbre / 50 m ² SHOB selon projet 1 arbre / 50 m ² aire de stationnement	10 % pleine terre 1 arbre / 50 m ² SDP selon projet 1 arbre / 50 m ² aire de stationnement	L'inscription d'un pourcentage de pleine terre sur les espaces libres permet de renforcer l'intérêt pour la biodiversité et de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux pluviales.
1AU	Emprise au sol	70%	70%	Pas de modification.
	Hauteur	A l'exception des ouvrages techniques (cheminée, antennes...), les hauteurs maximales hors tout des constructions, à l'exception des équipements publics,	Les constructions mesurées à partir de la voie créée avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes...) ne peuvent dépasser : - 13 mètres au faîtage en 1AUa; - 18 mètres au faîtage en 1AUb ; - 15 mètres au faîtage en 1AUc.	Création de la zone 1AUb pour y Permettre une mixité fonctionnelle et une hauteur plus importante. Passage de la hauteur en 1AUb à 13m pour laisser de la

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		sont limitées à : - 12 m au faîtage en 1AUa - 15 m au faîtage en 1AUc		marge au projet de la ZAC Grand Parc. La hauteur des 18 mètres pour la zone 1AUb est conditionnée par la nécessité d'avoir des commerces ou des locaux d'activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics en rez-de-chaussée. Afin de garantir une intégration de ces hauteurs avec les quartiers existants qui jouxtent le secteur, la programmation d'un groupe scolaire et d'un dojo, situés entre la zone 1AU et la zone pavillonnaire à l'Est, devrait permettre une transition des

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
				hauteurs en faveur des habitations individuelles à proximité.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	À l'exception des constructions implantées autour de la place publique figurant au document graphique, la construction doit s'implanter : -soit en limite d'emprise publique ou de voie ouverte à la circulation générale ; -soit en recul de 3 mètres minimum par rapport cette limite.	La construction doit s'implanter : -soit en limite d'emprise publique ou de voie ouverte à la circulation générale ; -soit en recul de 3 mètres minimum par rapport cette limite.	Pas de modification.
	Espaces verts	20% pleine terre	50 % pleine terre pour les espaces libres de toute construction	Renforcement du pourcentage de pleine terre pour garantir un intérêt fort sur le secteur de projet pour la biodiversité et limiter l'impact de

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
				l'urbanisation sur le ruissellement des eaux
1AUi	Emprise au sol	70%	70%	Pas de modification.
	Hauteur	La hauteur maximale des constructions est de 15 m, à l'exception des ouvrages techniques (cheminée, antennes...).	Les constructions mesurées à partir du sol naturel avant aménagement (hors dépassement technique tels que les cheminées, antennes, pylônes,...) ne peuvent dépasser 15 mètres au faîtage.	Pas de modification.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Si l'accotement est inférieur à 6 m entre la chaussée et l'alignement, un retrait de 4 m minimum est imposé à toute construction. Si l'accotement est supérieur ou égal à 6 mètres, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies	Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimal de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.	Pas de modification.

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		et emprises publiques.		
	Espaces verts	20% de la surface en espace en plantations d'arbustes dont 50% d'essences persistantes, espaces libres non plantés engazonnés. 2 arbres / 100 m² espace libre	30% de pleine terre 2 arbres / 100 m² espace libre	Renforcement du pourcentage de pleine terre pour garantir un intérêt fort sur le secteur de projet pour la biodiversité et limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux
2AU	Emprise au sol	Il n'est pas fixé de	Il n'est pas fixé de règle.	Pas de modification.

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		règle.		
	Hauteur	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Pas de modification.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent s'implanter en retrait de 25 m par rapport à la RD31. Elles doivent s'implanter à l'alignement ou retrait des autres voies. En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.	Il n'est pas fixé de règle.	Réduction de la bande d'inconstructibilité le long de la RD31.
	Espaces verts	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Pas de modification.
A	Emprise au sol	Il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle.	Pas de modification.
	Hauteur	Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excèdera pas 20 m	Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excèdera pas - 12 mètres au faîtage - 11 mètres à l'acrotère - 10 mètres à l'égout	La hauteur des constructions est limitée, ainsi que pour les installations techniques afin de

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		au faîtage.	Pour les installations techniques nécessitant des hauteurs plus importantes (château d'eau, cheminées), celles-ci ne devront pas dépasser 15 mètres.	disposer d'un règlement moins permissif, tout en pérennisant les activités agricoles. En plus de cela, les antennes relais ne sont pas autorisés.
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions ne peuvent être implantées qu'avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement pour les hangars, et entre 5 et 20 m pour les autres constructions.	Les constructions ne peuvent être implantées qu'avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à l'alignement pour les hangars, et entre 5 et 20 m pour les autres constructions	Pas de modification.
	Espaces verts	un arbre de haute tige pour 50 m² de SHOB	un arbre de haute tige pour 50 m² de surface de plancher	Pas de modification.
N	Emprise au sol	5%	5%	Pas de modification.
	Hauteur	En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel	En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les	Pas de modification.

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		avant aménagement, jusqu'au sommet du bâtiment (hors dépassement technique tels que les cheminées, pylônes...), ne peut dépasser 7 m.	cheminées, pylônes...), ne peut dépasser 7 m.	
	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voirie.	Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la voirie.	Pas de modification.
	Espaces verts	Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être expressément demandés à raison d'un arbre pour 50 m² de plancher pour une	Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être expressément demandés à raison d'un arbre pour 50 m² de plancher pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage. Les aires de stationnement découvertes de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être uniformément réparties.	Pas de modification.

Zones et secteurs du PLU / (zone de l'ancien PLU)		Principales caractéristiques du précédent PLU	Principales caractéristiques du présent PLU	Principales évolutions
		meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage. Les aires de stationnement découvertes de plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage. Les plantations devront être uniformément réparties. Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les proportions des essences d'arbres plantés sur l'espace public seront composées à raison de 25 % de persistants et de 75 % de feuillus.	Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces indigènes. Les proportions des essences d'arbres plantés sur l'espace public seront composées à raison de 25 % de persistants et de 75 % de feuillus.	

8. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le Plan local d'urbanisme s'inscrit dans un cadre réglementaire global et doit être compatible avec des documents de rang supérieur suivant au titre de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme :

- le **Programme Local de l'Habitat** (PLH) de la Communauté d'agglomération d'Evry centre Essonne,
- le **Plan des déplacements urbains d'Ile-de-France** (PDUIF).

En l'absence de SCoT, le PLU de Bondoufle est également concerné dans un rapport de compatibilité, au titre l'article L131-7 du Code de l'Urbanisme, par :

- le **Schéma Directeur de la région Ile-de-France** (SDRIF),
- le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SDAGE) Seine-Normandie 2016/2021,
- le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** (SAGE) Nappe de Beauce,
- le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation** (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie.

En l'absence de SCoT approuvé, de la même manière, il doit en outre prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France,
- le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'ex Communauté d'Agglomération Évry Centre Essonne,

- le Schéma Directeur Départemental des Carrières (SDCA),
- le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Île-de-France (PREDMA), le Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD), et le Plan de Réduction des Déchets d'Ile de France (PREDIF).

Par ailleurs il doit être conforme aux Servitudes d'Utilité Publique (SUP), au Plan de Prévention des Risques (PPR) ou auquel cas du Plan Particulier d'Intervention (PPI).

❖ Documents dont le PLU doit être compatible

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bondoufle
PLH de la Communauté d'agglomération d'Evry Centre Essonne	Afin de participer à l'effort de toute la région de construire 70 000 logements par an pour répondre à la crise du logement, la CA d'Evry Centre Essonne a fixé dans son PLH un objectif de constructions de logements de 566 pour la période 2011-2016, dont 169 de logements sociaux, soit un objectif annuel de 94 logements entre 2011 et 2016. Les priorités pour Bondoufle : - Relancer la construction neuve pour poursuivre le développement de la commune et diversifier le parc de logements. Cette relance devra permettre de répondre à d'importants besoins de décohabitation. Elle s'appuie sur l'ouverture d'un nouveau potentiel d'extension urbaine suite à la révision du plan d'exposition au bruit lié à l'aérodrome de Brétigny.. - Accompagner le vieillissement de la population. Il s'agit d'un phénomène nouveau, qui semble s'accélérer. Le PLH devra permettre de prendre en compte l'émergence de besoins d'adaptation du parc au grand âge afin de favoriser le maintien à domicile. - Favoriser le renouvellement du centre ancien. Quelques opportunités foncières dans le centre ancien	Relancer la construction neuve : Cet objectif se concrétise ainsi par l'urbanisation du secteur du Grand Parc. L'urbanisation de ce secteur devra permettre de développer fortement le parc locatif social afin de combler le déficit SRU. Il s'agira également de développer l'offre de petits logements. Le règlement de la zone AU permet ainsi réalisation des objectifs de construction. Le PADD énonce des objectifs de construction de logements allant dans le sens du PLH : <i>« Assurer une croissance raisonnée de la population en visant un objectif de production de logements à l'échelle communale de 2 200 logements à horizon 2027 soit 200 logements supplémentaires par an (entre 2016 et 2027). »</i> Ces objectifs se réaliseront en grande partie dans les secteurs de projet mais également en renouvellement du centre ancien, permis par le règlement de l'ensemble des zones urbaines. Les OAP mettent en avant des possibilités de densification ou de rénovation de logements afin

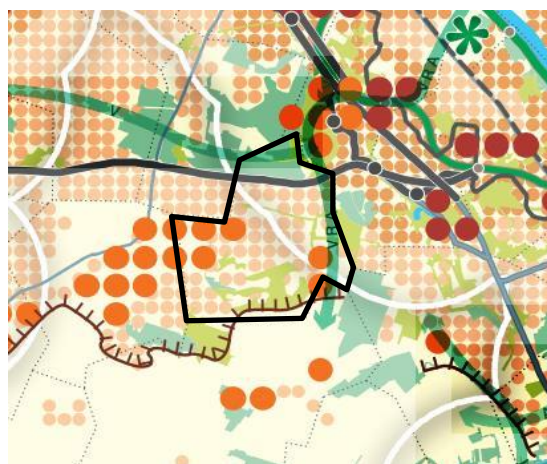
	(ancien presbytère, ancien garage) ont pu être exploitées dans les années 2000. La ville souhaite poursuivre cette dynamique afin de consolider son centre. - Traiter le vieillissement du parc des années 1970. Bondoufle ne présente pas d'ensembles privés ou HLM déqualifiés. Toutefois, le parc développé dans le cadre de la ville nouvelle nécessite une remise aux normes, notamment d'un point de vue thermique et environnemental. Le PLH, à travers des outils d'ingénierie et d'accompagnement technique, pourrait favoriser un nécessaire réinvestissement patrimonial.	d'atteindre les objectifs de production de logements.
Le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)	Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) a été révisé et actualisé pour fixer des objectifs et un cadre aux politiques de déplacements à l'horizon 2020. L'échelon régional du document vise une coordination des politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de déplacements. Le PDUIF en vigueur définit les objectifs suivants : › une diminution de 3 % du trafic automobile ; › une diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne ; › une augmentation de l'usage des transports collectifs de 20 %, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école ; › une augmentation de 10 % de la part de la	Le PLU de Bondoufle relève les défis du PDUIF dans la mesure où il œuvre en faveur d'une meilleure performance du réseau de transports en commun, de la réduction de l'automobile au profit des modes doux et de l'amélioration des déplacements cyclistes et piétons. Le PADD intègre les défis du PDUIF à relever notamment au sein de l'objectif 1 de l'axe 2 et au sein de l'objectif 2 de l'axe 3, dont les principales orientations sont les suivantes : › Privilégier les liens inter quartiers ; › Requalifier les axes routiers et leur accessibilité ; › et bénéficier des projets de transports en commun. L'ensemble des OAP du PLU intègre les enjeux et

	marche dans les déplacements domicile-école ; › un doublement des déplacements à vélo ; › une augmentation de 3 % de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.	les défis du PDUIF, notamment au sujet des déplacements doux et des transports collectifs. L'article 6 du règlement reprend les normes pour le stationnement des cycles. ⇒ Les orientations du PADD ainsi que leurs traductions dans les OAP, essentiellement, permettent au PLU d'être compatible avec le PDUIF.
--	---	---

**Le Schéma
Directeur
Régional d'Ile-
de-France
(SDRIF)**

Le SDRIF a été approuvé le 18 octobre 2013, il définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien à l'horizon 2030.

Ce document traite de différentes thématiques : renouvellement urbain, habitat, Trame verte et Bleue, Paysage, risques, nuisances, énergie, climat, gestion de l'eau et des déchets. Les différents enjeux localisables sont les suivants.



Le SDRIF 2030

Renouvellement urbain et consommation d'espace

- › Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 10% minimum dans les « espaces urbanisés à optimiser » qui concerne quasiment l'ensemble de la commune
- › Prévoir la densification renforcée du secteur de la gare identifiée comme « secteur à fort potentiel de densification », pour répondre aux besoins locaux et régionaux
- › Prévoir la densification du nord de la commune

⇒ **Le PLU de Bondoufle s'inscrit dans les objectifs du SDRIF répondant aux logiques métropolitaines tout en assurant la préservation des grands équilibres bondoufflois et la qualité du cadre de vie.**

Extrait de la carte de destination générale du SDRIF centrée sur la commune de Bondoufle



Pour répondre aux différentes orientations et objectifs du SDRIF, le PADD prévoit dans l'axe 1, objectif 1, de répondre aux objectifs de production en permettant le renouvellement urbain en densifiant les zones existantes et en requalifiant les surfaces actuellement urbanisées notamment en centre-ville.

De plus, une étude sur le potentiel foncier à l'échelle de la commune a été réalisée (rapport

	identifiée comme « secteur d'urbanisation préférentielle ». Habitat › Réaliser un effort de construction sans précédent : construire 70 000 logements par an à l'échelle de l'Ile-de-France. › Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. <u>Enjeux spécifiques à Bondoufle : Mobilisation non obligatoire des capacités d'extension :</u> › En complément de l'effort de densification imposé au sein de tous les espaces urbanisés, le SDRIF offre des capacités d'extension urbaine de plusieurs natures. La commune comporte deux secteurs d'urbanisation préférentielle aux abords de la D19/D312 (Grand Parc) et de la D31 (Secteur Bois Bailleul), qui ont une capacité d'urbanisation de 25 ha par pastille représentée sur la carte, que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. Cette extension permettrait d'atteindre une densité moyenne des espaces d'habitat au moins égale à 35 logements par ha, ou au moins égale à la	de présentation). Le règlement permet la densification des secteurs en autorisant les constructions de moins de 150m² d'emprise au sol pour les zones UB (UBa, UBb, UBc). Ces secteurs sont des zones d'habitat individuel discontinu où l'on trouve le plus de parcelles ayant un potentiel de densification. La première orientation identifiée dans le PADD (axe 1, objectif 1) est de « répondre aux objectifs de production de logements supra-communaux afin d'assurer une croissance raisonnée de la population ». Ainsi, elle est traduite par : › Assurer une croissance raisonnée de la population en visant un objectif de production de logements à l'échelle communale d'environ 2 500 logements à horizon 2027 (150 000 m² de SDP sur la ZAC du Grand Parc), soit environ 200 logements supplémentaires par an (entre 2016 et 2027). Deux secteurs de projets prévus au sein du document d'urbanisme permettent de répondre aux attentes du SDRIF concernant la thématique habitat par : › le projet du Grand Parc, qui prévoit la réalisation 150 000 m² de SDP d'ici 2026 sur plusieurs tranches de construction. › Et le projet de résidence
--	--	---

	densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par ha. <u>Gestion de l'eau et des déchets</u> › Assurer un accès équitable et durable aux ressources en eau › Garantir les grands équipements techniques essentiels au fonctionnement de la région métropolitaine › Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques, notamment liées à l'assainissement › Améliorer la valorisation des déchets <u>Trame Verte et Bleue</u> › Préserver le caractère multifonctionnel des continuités écologiques › Eviter les impacts des projets d'infrastructures sur les réservoirs de biodiversité et les continuités	intergénérationnel comptant environ 94 appartements et 22 maisons. Dans son axe 2, objectif 3, le PADD prévoit de favoriser les aménagements respectueux de l'environnement. Il précise qu'il faut promouvoir un cycle urbain durable c'est à dire : › Observer strictement les règles encadrant la gestion de l'assainissement sur le territoire › Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets dans la ville en assurant la continuité des initiatives de prévention et en mettant en œuvre les conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets. Le règlement va dans ce sens en précisant dans l'article 8 (dispositions communes) les règles à prendre en compte en termes d'assainissement, d'alimentation en eau potable et de gestion des déchets. Le PADD va dans une réduction de la consommation d'espace pour préserver les espaces naturels et agricole de la commune. En effet, il est au sein de l'axe 1, objectif 1 de modérer la consommation d'espaces naturels et
--	---	--

	écologiques › Pérenniser la vocation des espaces verts publics, valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense et optimiser l'ensemble des fonctions de ces espaces › Réserver des emprises foncières dans les zones carencées en espaces verts, notamment dans les opérations de renouvellement urbain <u>Enjeu spécifique à Bondoufle :</u> › Pérennisation d'une continuité fonctionnelle du nord au sud (VRA), sous la forme d'une liaison verte, agricole et/ou forestière, constituant un espace de respiration. <u>Paysage</u> › Valoriser les grands paysages d'Île-de-France › Les formes urbaines nouvelles, tout en répondant aux objectifs de densification, doivent prendre en compte les caractéristiques paysagères, et les éléments d'urbanisation traditionnelle. <u>Enjeux spécifiques à Bondoufle :</u> › Préservation et valorisation du parc du Golf, en tant qu'espace vert et de loisirs. › Inscription d'un Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR), sur la partie sud du territoire communal. Le but de cet outil créé par le SDRIF est de limiter la consommation foncière et de construire des limites d'urbanisation cohérentes, au-delà duquel toute	agricoles en réduisant d'environ 1 quart la surface des zones à urbaniser définies au PLU précédent au profit de la zone naturelle et agricole (environ 26ha). De plus, l'axe 2, objectif 2 est consacré spécifiquement à la préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire. Il s'agit donc de « Protéger le patrimoine végétal de Bondoufle au sein du réseau écologique local et régional ». La continuité VRA est confirmée par le zonage ainsi que des mesures au sein de l'OAP du Bois Bailleul préservant un espace de respiration et une liaison verte Le PADD prévoit dans son axe 2, objectif 2 de Préserver la qualité du cadre de vie, valoriser les paysages perçus et le patrimoine local. Ainsi, il met en avant de : › Renforcer l'image de la ville en portant une attention particulière à la qualité des entrées de ville › Préserver le tissu urbain et la morphologie résidentielle de la commune. <i>A noter, les orientations du PADD liées à la biodiversité (trame verte et bleue) et leurs traductions au sein du PLU participent à</i>
--	---	---

urbanisation est proscrite. Le PLU doit déterminer la position exacte de ce front urbain et de ses modalités d'aménagement.

Risques et nuisances

- › Réduire la vulnérabilité de la ville aux risques, aux pollutions et aux nuisances
- › Lutter contre l'imperméabilisation des sols
- › Rechercher une utilisation raisonnée des sites pollués
- › Proscrire la localisation de nouvelles activités à risque important pour la population
- › Privilégier un cycle de l'eau plus naturel en favorisant l'infiltration des eaux pluviales

Energie-Climat

- › Atteindre le facteur 4 à l'horizon 2050 et la transition énergétique
- › Réduire la vulnérabilité de la région
- › Structurer des bassins de déplacements moins dépendants de la voiture individuelle
- › Privilégier des espaces bâtis économes en

répondre aux objectifs en termes de paysage du SDRIF.

Les OAP font mention de coulée verte à créer, de trame paysagère à préserver ou à créer ainsi que de front urbain à valoriser.

Le règlement (article 4 essentiellement de toutes les zones) et le zonage (N et A) participent à la préservation des paysages de la commune.

L'axe 2, objectif 3 répond aux attentes du SDRIF en termes de risques et nuisances en visant à la suppression des inondations, la prise en compte et l'atténuation de l'ensemble des risques et nuisances.

Les OAP prennent en compte les risques et nuisances existantes comme par exemple la réalisation d'un traitement paysager sur le secteur inondable le plus proche de la D31 (OAP Bois Bailleul).

Enfin, le règlement prend aussi en compte les risques et nuisances afin de limiter les incidences sur les populations, par la mise en place d'un zonage (N ou A pour les secteurs les plus concernées) ou une bande de recul par rapport à la voie pour les nuisances sonores.

Le PADD du PLU va vers la poursuite des efforts des collectivités en matière de sobriété carbone et de réduction des consommations énergétiques liées au transport et au tissu urbain

	ressources › Augmenter la densité humaine et la densité moyenne des espaces d'habitat de 15% minimum dans les espaces à densifier à proximité des gares › Des orientations en faveur des modes alternatifs à la voiture individuelle › Permettre la mobilité quotidienne des personnes, fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs, › Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement.	(axe 2, objectif 3). De plus, les OAP sont le lieu privilégié pour encadrer les futures constructions. Par exemple, l'OAP du Bois Bailleul prévoit d'intégrer au moins deux sources différentes d'énergie renouvelable aux bâtiments et l'OAP du Grand Parc prévoit la création d'un réseau de chaleur.
SDAGE Seine Normandie	Élaboré puis adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie, le SDAGE 2016-2021 a été arrêté le 1er décembre 2015. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et des objectifs de qualité et de quantité des eaux, déclinés autour d'objectifs qui concernent à la fois la gestion des risques liés à l'eau, et la préservation de la biodiversité. Les principales dispositions du SDAGE en lien avec les documents d'urbanisme : - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain - Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques (protection des éléments fixe du paysage, limitation du drainage) - Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions.	Le PLU de Bondoufle est compatible avec le SDAGE Seine Normandie : › Il porte une attention particulière à la gestion du cycle de l'eau empêchant toute nouvelle dégradation des milieux aux cours d'eau via des dispositions réglementaires relatives à la gestion de l'assainissement et un zonage approprié limitant le risque de pollution diffuse et/ou ponctuelle des eaux superficielles comme souterraines dans les secteurs à enjeu. › <i>A noter, la commune de Bondoufle n'est pas concernée par un secteur de captage d'eau potable.</i> › Le PLU vise à un développement cohérent et modéré dans la limite des capacités d'alimentation en eau potable du territoire.

	- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux ainsi que la biodiversité (espaces de mobilité, frayères, forêts alluviales) - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité - Prévoir une gestion durable de la ressource en eau (anticipation des impacts liés au changement climatique) - Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées. Le SDAGE 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris en Janvier 2019. Néanmoins, il s'agit d'un outil de connaissance des continuités et enjeux écologiques majeur et actualisé. En conséquence, le PLU de Bondoufle devra être compatible avec le SDAGE du Bassin Seine-Normandie 2010-2015. Le SDAGE du Bassin Seine-Normandie 2010-2015 a été adopté par le comité de bassin du 29 octobre 2009. Le SDAGE 2010-2015 accompagné de programme de mesures (PDM) visait des objectifs environnementaux très ambitieux qui sont rappelés ci-dessous pour les principaux : • 68,6% de masses d'eau de surface continentales en bon état ou bon potentiel écologique à l'horizon 2015 ;	› Les OAP ainsi que le zonage participent à la prise en compte des orientations du SDAGE dans le PLU. Ainsi, le règlement va dans ce sens en précisant dans l'article 8 (dispositions communes) les règles à prendre en compte en termes d'assainissement et d'alimentation en eau potable. ⇒ Ainsi au même titre de le SDRIF pour les thématiques liés à l'eau, le PLU est compatible avec le SDAGE.
--	--	--

	• 35,8% de masses d'eau souterraine en bon état chimique en 2015. Pour ce faire, le SDAGE Seine-Normandie 2010-2015 prévoit : • De diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ; • De diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ; • De réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ; • De réduire les pollutions microbiologiques des milieux ; • De protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ; • De protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ; • De gérer la rareté de la ressource en eau ; • De limiter et prévenir le risque d'inondation.	
SAGE Nappe de	Le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Nappe de Beauce a été arrêté le 11 juin 2013, et validé	L'axe 2, objectif 3 répond aux attentes du SAGE en termes de risques inondation en visant à la

Beauce	en juin 2014 par la Commission Locale de l'Eau. Il fixe des objectifs en termes de : - Gérer quantitativement la ressource - o <i>gérer et maîtriser les prélèvements ;</i> - o <i>sécuriser l'approvisionnement en eau potable ;</i> - o <i>limiter l'impact des forages sur le débit des cours d'eau.</i> - Assurer durablement la qualité de la ressource - o <i>préserver la qualité de l'eau pour l'alimentation en eau potable (AEP) ;</i> - o <i>réduire les pollutions diffuses par les nitrates et les pesticides ;</i> - o <i>réduire les pollutions issues des rejets des eaux usées et des eaux pluviales.</i> - Préserver les milieux naturels - o <i>restaurer la continuité écologique et la fonctionnalité morphologique des cours d'eau ;</i> - o <i>préserver les zones humides (disposition n°18).</i> - Gérer et prévenir les risques d'inondation et de ruissellement - o <i>préserver les zones d'expansion des crues et les zones inondables</i>	suppression des inondations, la prise en compte et l'atténuation de l'ensemble des risques et nuisances. Dans son axe 2, objectif 3, le PADD prévoit de favoriser les aménagements respectueux de l'environnement (cf. compléments dans le paragraphe lié à la gestion de l'eau du SDRIF). De plus, le règlement va dans ce sens en précisant dans l'article 8 (dispositions communes) les règles à prendre en compte en termes d'assainissement et d'alimentation en eau potable. ⇒ Au même titre que le SDAGE et le SDRIF, le PLU est compatible avec le SAGE Nappe de Beauce.
PGRI Seine Normandie	Le PGRI Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015. Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre au travers de 63 dispositions associées sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des	La commune de Bondoufle n'est pas concernée par un PPRi ou un TRi ou zones d'expansion des crues. Elle n'est donc pas concernée par les orientations 1.A.3, 2.C.3 et 3.E.1 du PGRI.

	inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie : 1. Réduire la vulnérabilité des territoires ; 2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ; 3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ; 4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque. Certaines dispositions sont spécifiques aux documents d'urbanisme. Il s'agit dispositions suivantes : - Intégrer un diagnostic de vulnérabilité des territoires dans l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (chap. 1.A.3) - Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes (chap. 2.A.1) - Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée (chap. 2.B.2) - Identifier les zones d'expansion des crues lors de l'élaboration des documents d'urbanisme à partir des connaissances / outils risques disponibles (chap. 2.C.3) - Et maîtriser l'urbanisation en zone inondable (chap. 3.E.1)	Au même titre que le SDRIF, l'axe 2, objectif 3 répond aux attentes du PGRI en termes de risques en visant à la suppression des inondations, la prise en compte et l'atténuation de l'ensemble des risques et nuisances. Les OAP prennent en compte les risques existants. Enfin, le règlement prend aussi en compte les risques afin de limiter les incidences sur les populations, par la mise en place d'un zonage (N ou A pour les secteurs les plus concernées). Les différents zonages permettent de limiter le ruissellement urbain. Cet enjeu est également pris en compte dans les OAP avec des aménagements spécifiques pour limiter ce risque de ruissellement. ⇒ Au même titre que le SDAGE et le SDRIF, le PLU est compatible avec le PGRI.
--	---	---

❖ Documents à prendre en compte

Documents supra-communaux	Etat d'avancement et objet à la date d'arrêt du PLU	Déclinaison des orientations et objectifs supra-communaux au sein du PLU de Bondoufle
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Ile-de-France	Le SRCE est le volet régional de la Trame Verte et Bleue instauré par les lois Grenelle I et II. Ce schéma prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Il identifie la Trame verte et bleue, spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale, et il propose un cadre d'intervention. Le SRCE d'Ile-de-France a été approuvé par délibération du Conseil Régional le 26 septembre 2013. Concernant Bondoufle, le SRCE met en avant trois zones qui s'inscrivent dans la trame globale présentée : - un réservoir de biodiversité boisé au Nord d'une superficie de 27 hectares, (Bois de Saint-Europe) identifié en tant que ZNIEFF 1, - un couronnement boisé sur les limites communales, - et des espaces agricoles ouverts au Sud.	La réduction de la consommation d'espace prévue au PADD contribue à préserver les espaces naturels et agricole de la commune. De plus, l'axe 2, objectif 2 est consacré spécifiquement à la préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire. Il s'agit donc de « Protéger le patrimoine végétal de Bondoufle au sein du réseau écologique local et régional ». Le zonage des espaces remarquables identifiés au SRCE en A ou N a été mis en place dans le document d'urbanisme pour protéger les

		secteurs identifiés par le SRCE. ⇒ Ainsi, le PLU prend en compte le SRCE. <i>Le SRCE d'Île de France Composantes de la TVR</i> CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES Réservoirs de biodiversité  Réservoirs de biodiversité Corridors de la sous-trame herbacée  Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes  Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes OCCUPATION DU SOL  Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares
Le Plan Climat Énergie Territorial	La CAECE a adopté le 29 juin 2015 son Plan Climat Énergie Territorial. Il porte à la fois sur le patrimoine, services et	Le PADD du PLU engage à la poursuite des efforts de la commune en matière de sobriété

(PCET) de l'ex Communauté d'Agglomération Évry Centre Essonne	compétences de la CAECE mais aussi sur le territoire. Une étude visant à identifier et cartographier les potentialités en énergies renouvelables du territoire a également permis d'affiner le diagnostic de la situation énergétique du territoire. Les objectifs stratégiques sont traduits en 24 fiches – actions : › S'engager vers un aménagement et un urbanisme durable du territoire › Promouvoir une mobilité et des déplacements durables › Agir sur le bâti résidentiel et tertiaire existant › Se doter d'une stratégie énergétique territoriale › Faire évoluer le tissu économique › Être une collectivité exemplaire › Mobiliser le territoire. <i>A noter, le PCET prend en compte le Schéma régional.</i> <i>A noté que la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud a lancé l'élaboration de son PCAET le 13 février 2018 et l'a adopté le 17 décembre 2019.</i>	carbone et de réduction des consommations énergétiques liées au transport et au tissu urbain (axe 2, objectif 3). Les OAP étant le lieu privilégié pour encadrer les futures constructions, il est prévu que les nouveaux projets soient exemplaires en matière de consommations énergétiques et émissions de Gaz à Effet de Serre des bâtiments. Par exemple, l'OAP du Grand Parc prévoit la création d'un réseau de chaleur. ⇒ Le PLU prend donc en compte le PCET.
Le Schéma Directeur Départemental des Carrières (SDCA)	Le schéma départemental des carrières révisé de l'Essonne a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014. <i>Le territoire communal n'est pas concerné par des carrières.</i>	
Le PREDMA d'Île-	Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Île-de-France (PREDMA) et le Plan Régional	Les objectifs inscrits au PADD ainsi que la prise en compte du règlement en vigueur dans le

de-France le PREDD et le PREDIF	d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) ont été approuvés par le Conseil régional d'Ile-de-France novembre 2009. Le PREDIF a été approuvé par le conseil régional du 24 juin 2011. Ces différents documents permettent : › d'augmenter la part de déchets valorisés › de diminuer les déchets produits.	règlement contribuent à la bonne prise en compte de ces trois plans et de leurs objectifs respectifs présentés dans l'Etat initial de l'Environnement. ⇒ Le document d'urbanisme prend en compte ces documents liés aux déchets.
--	---	---

9. PERSPECTIVES D'EVOLUTION AU FIL DE L'EAU

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 15/20 ans le développement constaté au cours des dernières années. Cela correspond à **établir les perspectives d'évolution du territoire en l'absence d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dans le scénario démographique 1 présenté ci-avant.**

Une synthèse par thématique des constats observés sous forme d'enjeux relevées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement permettent de déterminer les tendances pressenties dans ce scénario « fil de l'eau ».

Ce scénario au fil de l'eau permet de mieux comprendre quel est l'apport spécifique du PLU en matière d'aménagement du territoire. D'une manière générale, **le principal apport du PLU réside dans une organisation rationnelle, à long terme et économe de la vocation des espaces et de l'implantation d'équipements de toute nature.**

Il est détaillé pour chaque thématique environnementale : risques, nuisances, gestion de l'eau et des déchets, paysages et patrimoine, consommation d'espaces, et biodiversité.

L'ensemble de ce scénario par thématique est détaillé dans le tableau ci-après.

Synthèse du diagnostic territorial	Scénario au « fil de l'eau »
→ Se prémunir des risques et nuisances - Trois risques majeurs : mouvement de terrain (aléa moyen à faible), inondation (débordement et remontée de nappe), et risques de transport de matières dangereuses par canalisation et voie routière. - Quelques sites potentiellement pollués, essentiellement dans les zones d'activités de la commune et le centre-ville - Risque industriel faible (pas de site SEVESO). - Commune concernée par le PPBE (Plan du Bruit dans l'Environnement) de l'Essonne.	En l'absence de révision du PLU, bien que le risque inondation soit limité sur la commune, de nouveaux projets non coordonnés pourraient entraîner l'augmentation notable de l'imperméabilité du sol, ainsi que des ruissellements urbains plus conséquents menaçant les habitations les plus sensibles au risque inondation (terrains mal drainés, en bas de pente, proches du ru de l'Ecoute S'il Pleut...). De manière plus générale, les changements climatiques attendus pourraient accentuer la fréquence et l'ampleur des risques naturels du territoire aux conséquences humaines et économiques sur le territoire. En l'absence de révision du PLU, l'augmentation de population sur la commune est susceptible d'induire l'augmentation du nombre de véhicules circulant sur des routes à risque de transport de matières dangereuses, ainsi que le nombre d'habitations à proximité de ces routes ou canalisations, sans que les développements urbains d'habitation ne soient réfléchis par rapport à ces enjeux. Si, dans les secteurs déjà urbanisés, les nuisances sonores sont globalement prises en compte, les nouveaux projets pourraient exposer davantage de population.
<u>Enjeu qui en découle :</u> « Equilibrer les objectifs de développement urbain et de densification avec les enjeux de maîtrise des risques et nuisances »	

➔ Gestion de l'eau

- › Etat mauvais pour la qualité écologique et la qualité chimique de la Seine en aval de Bondoufle
- › Qualité de l'eau potable conforme aux réglementations
- › Les interconnexions, ainsi que la multiplicité des ressources mobilisables garantissant la sécurité d'approvisionnement
- › Une capacité d'approvisionnement suffisante pour couvrir les besoins futurs de la population à Bondoufle.
- › Les eaux usées de la commune traitées par les stations d'épuration d'Evry et de Seine-Amont de Valenton, dont la capacité résiduaire devrait permettre d'absorber les besoins futurs modérés du territoire.
- › Une forte imperméabilisation des sols

En l'absence de révision du PLU, les consommations d'eau potable augmenteraient en lien avec l'augmentation de la population prévue dans le scénario 1. Toutefois les capacités disponibles devraient suffire à garantir l'alimentation en eau de la commune.

Avec l'augmentation de population attendue sur le territoire, les équipements liés à l'assainissement collectif sont davantage sollicités mais les capacités épuratoires devraient être suffisantes.

En l'absence de révision du PLU, les nouveaux projets pourraient toutefois induire de nouvelles problématiques de gestion des eaux pluviales. Dans un contexte de changement climatique entraînant une répartition des pluies plus marquée à travers les saisons (plus en hiver et moins en été), les eaux pluviales risqueraient en effet de poser des problèmes d'inondation ou de rétention d'eau sur les secteurs les plus imperméabilisés (ruissellement urbain).

Ces phénomènes de ruissellement peuvent également entraîner des pollutions sont susceptibles de freiner l'amélioration de la qualité écologique et chimique des eaux superficielles recherchée par d'autres politiques et actions publiques (réglementaires, techniques).

Enjeux qui en découlent :

« Limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et notamment le cycle de l'eau.

Assurer une gestion de l'assainissement optimale ciblée notamment sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales visant la suppression des inondations. »

➔ Gestion des déchets

› Aucune unité de collecte et de déchèterie sur la commune et aucune unité de traitement › Une évolution en baisse de la production de déchets depuis 2010, avec une augmentation depuis 2014	En l'absence de révision du PLU, l'augmentation d'habitants sur la commune implique une augmentation du tonnage de déchets produits, toutefois modérée par la baisse de la production de déchets par habitant. En effet, en dehors du cadre du PLU, d'autres politiques publiques (le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Île-de-France, PREDMA, par exemple), s'appliquent au territoire contribuent à une meilleure prévention et traitement des déchets qui y sont produits.
<u>Enjeu qui en découle :</u> <i>« Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets dans la ville en assurant la continuité des initiatives de prévention et en mettant en œuvre les conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets »</i>	
➔ Air, climat et énergie	
› Des émissions de gaz à effet de serre liées essentiellement au secteur des transports › Une consommation énergétique liée au bâti résidentiel : une typologie de bâti très majoritairement individuelle (82%) et un parc bâti ancien, ce qui augmente la demande en énergie › Le SRCAE et sa déclinaison locale via le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Essonne et le PCET de l'ex CAECE visent à réduire les consommations énergétiques du territoire. › Les potentiels éolien, solaire, ainsi que celui lié à la géothermie et à la biomasse mobilisables de manière réaliste sur le territoire.	En l'absence de révision du PLU, la croissance démographique attendue pourrait engendrer une consommation d'énergie supplémentaire sur le territoire ainsi que des émissions de gaz à effets de serre venant renforcer la participation du territoire au phénomène de réchauffement climatique. Tous les dispositifs du PCET prévus sur le territoire ne pourront être déclinés sans les leviers d'actions majeurs d'une révision de PLU. Ceux malgré tout mobilisés par d'autres actions publiques devraient permettre de lutter en partie contre la précarité des ménages liée à une augmentation de la consommation énergétique du bâti, même si la hausse régulière du coût des énergies fossiles pourrait augmenter la vulnérabilité des ménages les plus fragiles (notamment propriétaires occupants aux revenus faibles, parfois âgés, famille monoparentale, etc...). De plus, en dehors du cadre du PLU, les constructions neuves de plus en plus performantes en termes de sobriété énergétique seront règlementées par les réglementations thermiques en vigueur, diminuant également les risques

› Des secteurs propices à la mise en place de réseaux de chaleur alimentés par biomasse notamment identifiés sur le territoire communal via le PCET. › Une qualité de l'air globalement bonne	de précarité de ces ménages. Il en va de même pour les énergies renouvelables encouragées par d'autres dispositifs mais manquant d'outils incitatifs notamment pour les constructions. En l'absence de révision du PLU, le phénomène d'îlot de chaleur urbaine, pouvant s'accroître dans le cadre du réchauffement climatique, devrait rester très limité sur la commune puisqu'elle ne comporte exclusivement qu'un tissu pavillonnaire. La densification naturelle attendue du tissu existant même en l'absence de révision pourrait accentuer le phénomène dans de faibles proportions.
<u>Enjeu qui en découle :</u> <i>« Poursuivre les efforts des collectivités en matière de sobriété carbone et réduire les consommations liées au transport et au tissu bâti »</i>	
➔ Patrimoine et paysages	
› Bondoufle est une ville nouvelle et ne comporte pas d'éléments majeurs du patrimoine bâti. › Aucun site inscrit ou classé ne concerne la commune › Il n'y a pas de sites archéologiques recensés sur la commune › Quelques maisons de bourg et éléments de patrimoine remarquable : l'église Saint-Denis Saint-Fiacre, vieilles maisons de bourg en	En l'absence de révision du PLU, certains éléments patrimoniaux sont susceptibles d'être substantiellement modifiés ou détruits par un manque d'entretien et/ou de protection. Les entrées de ville pourraient devenir de plus en plus identiques et dégradées par la présence d'éléments non qualitatifs d'un point de vue architectural ou paysager (extensions pavillonnaires de maisons identiques) sur l'ensemble du territoire.

pierre,...	
<u>Enjeux qui en découlent :</u> <i>« Maîtriser les évolutions des formes urbaines afin de préserver le cadre bâti et paysager qui caractérise la ville.</i> <i>Assurer plus de liaisons entre les différents tissus.</i> <i>Valoriser et apaiser les entrées de villes très routières et minérales. »</i>	
→ Trame verte et bleue	
› Des sites Natura 2000 à 4km : les Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne et les Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte. Le territoire communal ne comporte pas spécifiquement de liens fonctionnels avec ces zones Natura 2000. › Un réservoir boisé au Nord le Bois de Saint-Eutrope appartenant à une ZNIEFF de type 1, sur une superficie de 27 ha. Le Bois est aussi classé en Espaces Naturels Sensibles. › Présence à vérifier de zones humides autour du Ru de l'Ecoute-s'il-pleut, se trouvant pour une grande partie sur des zones déjà artificialisées et urbanisées, limitant le potentiel de zones réellement humides. › Élément de fragmentation de la TVB : la francilienne (RN104)	En l'absence de révision du PLU, les espaces naturels existants pourraient avoir des difficultés à être mis en valeur, comme le Bois de Saint-Eutrope. De plus ces espaces pourraient être dégradés de manière ponctuelle par des usages non encadrés (décharges sauvages...). Les éléments de nature en ville constituant des corridors écologiques « en pas japonais » au sein du tissu urbanisé pourront avoir tendance à se raréfier en raison de la pression urbaine. Il en va de même pour les requalifications d'espaces publics qui pourraient impliquer la suppression d'alignements d'arbres. Le cumul de ces évolutions sont susceptibles d'accentuer les fragmentations existantes sur la commune.

Nature en ville : › Des grands parcs : Parc des Bordes, Trois Parts, Golf, Canal › Des parcs et jardins privés, des cœurs d'îlots végétalisés au sein du tissu pavillonnaire qui participent aux corridors écologiques en pas japonais › Des alignements d'arbres, et arbres remarquables › Des zones d'activités végétalisées et plantées	
<u>Enjeux qui en découlent :</u> <i>« Affirmer un véritable réseau cohérent à Bondoufle pour la trame verte et bleue locale en protégeant et en valorisant ses composantes naturelles et mieux connaître la biodiversité remarquable et ordinaire.</i> <i>Préserver et amplifier la trame verte urbaine pour son intérêt écologique et la qualité du cadre de vie.</i> <i>Poursuivre le développement de la multifonctionnalité des espaces et encourager une gestion différenciée, favorisant la biodiversité. »</i>	

➔ Consommation d'espace

- › Des espaces construits artificialisés largement dominants et occupant 47,9% du territoire, dont 139,6 ha d'habitat individuel
- › Des espaces agricoles, forestiers et naturels occupant 29,8% du territoire, dont 108,8 ha d'espaces agricoles
- › Des espaces ouverts artificialisés représentant 22,3% du territoire, soit 155 ha.
- › Entre 2008 et 2012, la surface des espaces ouverts et artificialisés a progressé de 3,1ha.
- › Des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- › Une mutabilité potentielle des terrains artificialisés.

En l'absence de révision du PLU, la partie Nord du territoire demeurerait a priori préservée de la forte pression urbaine, préservant ce secteur naturel.

Cependant, la poursuite de dynamiques d'urbanisation consommatrice d'espaces (maisons individuelles, sur de grandes parcelles) sans incitation forte à la densification et mutation des espaces bâtis ne permettrait pas de répondre aux objectifs de construction de logements et pourrait entraîner indirectement des consommations d'espaces agricoles et naturels sur d'autres territoires.

Enjeux qui en découlent :

« Conforter le rayonnement des différentes centralités pour garantir l'attractivité de la commune

Poursuivre un développement urbain respectueux de la trame verte communale

Concentrer les efforts d'intensification urbaine sur les secteurs de projets

Permettre l'évolution du tissu composite

Assurer la préservation des espaces naturels et agricoles »

10. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS NEGATIFS

Ce chapitre évalue les incidences de la révision du Plan Local d'Urbanisme sur les différents thèmes de l'environnement. Sont pris en compte :

- › Les objectifs du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, notamment les perspectives d'évolution de la démographie, de l'habitat, du développement économique et des équipements ;
- › Le **règlement**, dont les prescriptions écrites, les **documents graphiques** et les emplacements réservés.

Pour chacun d'entre eux, sont mis en avant :

- › **[-]** Les incidences négatives potentielles, correspondant aux impacts négatifs notables, directs ou indirects, que pourraient avoir le PLU sur l'environnement, en raison des objectifs de développement affichés ;
- › **[o]** Des incidences potentielles d'ores et déjà évaluées comme très faibles à nulles dans certains cas (enjeux faibles de l'état initial de l'environnement et pas de nouveaux projets du PLU concerné par exemple).
- › Les mesures d'évitement **(E)** et de réduction **(R)** intégrées au PLU, correspondant aux orientations prises dans le PLU afin d'éviter ou réduire les effets négatifs précité ;
- › **[+]** Les incidences positives qui pourront émerger dans le cadre de la mise en œuvre du PLU ;
- › Les apports de l'évaluation environnementale qui ont permis de faire évoluer le projet de PLU afin d'avoir les incidences résiduelles les plus faibles possibles.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), un bilan des différentes incidences et mesures d'évitement ou de réduction est réalisé dans le chapitre suivant et vient compléter l'évaluation environnementale du PADD, du règlement et du zonage. En effet, les focus relatifs aux zones AU et leurs incidences potentielles sur l'environnement ont été présentés plus spécifiquement dans ce chapitre « *Caractéristiques des zones susceptibles d'être affectées par le PLU et conséquences éventuelles de son adoption sur les zones revêtant une importance pour l'environnement* ».

10.1 Gestion de l'eau

Rappel des enjeux de l'état initial

- › *Limitier les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et notamment le cycle de l'eau*
- › *Assurer une gestion de l'assainissement optimale ciblée notamment sur l'amélioration de la gestion des eaux pluviales visant la suppression des inondations*

Incidences et mesures liées au PADD

L'arrivée de nouvelles populations et de nouveaux emplois via la création de logements et le renforcement de l'activité économique devraient avoir des incidences négatives sur la gestion de l'eau sur le territoire :

Au regard de l'alimentation en eau potable

- [-]** Avec l'arrivée de nouveaux habitants et entreprises mais également les projets de plantation et de nouveaux espaces verts, la consommation d'eau potable devrait inévitablement augmenter. Le scénario d'évolution prévoit en effet dans le PADD de construire environ 150 000m² de SHON, soit environ 2000 logements sur la période de 2016-2027, c'est-à-dire environ 4300 habitants en plus.

L'absence de problème d'approvisionnement en eau potable actuel devrait permettre d'assurer une réponse et une anticipation des besoins à moyen terme en alimentation d'eau potable.

- (R)** Afin de réduire davantage cette incidence, le PADD encourage aux économies d'eau dans le cadre de la plantation d'espaces verts notamment.

- (R) La compaction et le renouvellement urbain recherchés via le PADD limitent les besoins d'extension du réseau** et permettent de concentrer les efforts d'entretien et d'amélioration sur le réseau existant ce qui devrait contribuer à améliorer ses performances.

En dehors du PLU, les consommations unitaires tendent à baisser du fait des politiques d'économie de la consommation d'eau ce qui réduit également les incidences négatives liées à l'augmentation du nombre d'abonnés potentiel.

Au regard de l'assainissement des eaux usées

- [-]** Les équipements d'assainissement actuels sont dimensionnés pour répondre à des besoins croissants de manière modérée, mais le développement prévu de la commune peut amener le territoire à avoir une conformité des installation existantes qui se dégrade.

En effet, la capacité de la station d'épuration (2014) est de 220 000 EH, avec une charge maximale en entrée retenue à 157 600 EH. Les 2000 logements supplémentaires prévus représentent environ 4300 habitants entre 2016 et 2027, ce qui équivaut à environ 5 000 EH en plus. Ainsi, la station ne sera pas en saturation même avec cette augmentation de

population (162 600 EH en charge maximale en entrée).

- (E) Au sein de l'**orientation 2.3.2**, le PADD inscrit la promotion d'un cycle urbain durable mettant l'accent sur **une gestion de l'assainissement renforcée notamment en observant strictement les règles encadrant la gestion de l'assainissement sur le territoire** (règlement de service d'assainissement).
- (R) **Les objectifs du PADD chiffrés en matière de production de logements devraient permettre une gestion efficace de l'assainissement et de surcroît, anticiper et limiter les incidences induites par le développement urbain.**
- [-] Les nouveaux développements urbains prévus par le PADD entraîneront nécessairement une imperméabilisation des sols accrues et des eaux pluviales supplémentaires ruisselant accroissant les risques d'inondation, de pollutions diffuses et ou accidentelles.
- (R) Le PADD (**orientation 2.3.1**) prévoit d'encourager une gestion alternative des eaux pluviales, **en limitant l'imperméabilisation des secteurs à risques d'inondation et le ruissellement** qui en découle ce qui devrait limiter les risques de pollution.
- (R) Les orientations relatives à la Trame Verte et Bleue (**orientation 2.1.3**) du projet valorisent la multifonctionnalité de cette trame et notamment sa contribution aux services environnementaux dont la gestion des eaux pluviales.

Incidences et mesures liées du règlement et au zonage

- [-] Dans la continuité du PADD qui prévoit l'arrivée de nouvelles populations et de nouveaux emplois sur le territoire, le règlement et le zonage viennent définir des zones dans lesquelles les nouvelles constructions seront autorisées. Ces nouvelles constructions impliqueront une pression supplémentaire sur la ressource en eau liée à une augmentation des besoins d'eau potable et d'assainissement et sur l'imperméabilisation des sols.
- [-] Ainsi le maintien des zones à urbaniser (**zone 1AU, 1AU_i et 2AU**) par le règlement entraînera *in fine* l'urbanisation des zones actuellement cultivées ou naturelles. Cette imperméabilisation aura pour conséquence une limitation de l'infiltration directe des eaux pluviales et une augmentation des risques liés au ruissellement.
- [-] Le règlement du PLU intègre pour toutes les zones urbaines des mesures de densification susceptibles d'avoir des incidences négatives indirectes sur la quantité d'eau potable consommée, les effluents à traiter, des eaux pluviales ruisselant ainsi que la qualité des eaux superficielles et souterraines. Cela concerne en particulier les secteurs en zone UA, UBa et UBb qui permettent des emprises au sol assez élevées (80% à 60% de la superficie de la propriété).

Cependant ces incidences négatives sont prises en compte dans le règlement par des articles visant à une gestion durable des ressources naturelles :

- (E) L'article 8 du règlement prévoit les bonnes conditions de raccordement à l'eau potable permettant d'éviter les pertes d'eau potable via le réseau.
- (E) Les règles pour l'assainissement sont détaillées pour l'ensemble des zones (**l'article 8.2.**). Cet article encadre l'assainissement en obligeant un raccordement au réseau d'assainissement collectif et en interdisant le rejet des eaux ménagères et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Ces mesures permettent d'éviter la pollution des milieux due à des rejets d'eaux usées conformément à la réglementation en vigueur.
- (R) Il contraint également la mise en place de dispositifs de traitement des eaux pluviales pour les installations industrielles, artisanales ou commerciales afin d'assurer une protection efficace des milieux naturels.
- (R) En suivant les dispositions du règlement d'assainissement intercommunal en vigueur, le règlement du PLU inclut plusieurs dispositions en faveur d'une meilleure gestion des eaux pluviales. Il impose une infiltration directe à la parcelle afin de limiter les rejets dans le réseau publics, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, le rejet dans le réseau d'eaux pluviales est possible mais celui est limité à 1L/s/ha imperméabilisé. Il est également précisé qu'aucun aménagement ne devra faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales générées par les surfaces de stationnement devront être traitées selon les principes de gestion qualitative définis dans le règlement d'assainissement. Dans les zones naturelles et agricoles, le règlement impose une quantification de l'imperméabilisation des sols et du

ruissellement afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux publics.

L'ensemble de ces règles permet de réduire fortement les incidences en termes de risques d'inondation et de pollution des eaux superficielles et souterraines.

- (R) Le règlement développe **un maintien d'une emprise minimale de surfaces perméables suivant les zones limitant ainsi le phénomène de ruissellement des eaux pluviales et les incidences induites.**

Par exemple pour la zone UA (article 5), « les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 65% minimum avec un arbre de haute tige pour 150 m² ».

Des surfaces complémentaires de perméabilité peuvent entrer dans le calcul, pondérées selon leur nature, mais un pourcentage minimal de pleine terre assure une perméabilité équivalente voire supérieure à ce qui est demandé au PLU en vigueur.

Ces mesures contribuent à atteindre des incidences résiduelles faibles à nulles sur la qualité de la ressource en eau et sa pérennité

Principaux apports de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a permis de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires, en faveur d'un maintien de surfaces perméables suffisantes, compatible avec les objectifs de densification, via le calcul d'espaces verts (en lien également avec la Trame Verte et Bleue).

10.2 Gestion des risques (hors risque inondation) et des nuisances

Rappel des enjeux de l'état initial

- › *Equilibrer les objectifs de développement urbain et de densification avec les enjeux de maîtrise des risques et nuisances*

Incidences et mesures liées au PADD

Les choix d'armature urbaine et d'orientations environnementales du projet de territoire visent à réduire d'ores et déjà les incidences négatives relatives aux risques, pollutions et nuisances :

- [o] Le développement économique et résidentiel, notamment principalement dans des secteurs déjà urbanisés limite l'exposition aux risques naturels et technologiques de la population accueillie à des secteurs dans lesquels les risques et nuisances sont les plus faibles.
- [-] L'augmentation de population sur la commune pourra induire l'augmentation du nombre de véhicules circulant sur des routes à risque de transport de matières dangereuses, mais aussi pourra augmenter le nombre d'habitations à proximité de ces routes ou canalisations. Ainsi, il pourrait y avoir une augmentation du nombre de personnes exposées à ce risque majeur.
- (R) Le PADD envisage d'anticiper au maximum les risques, pollutions et nuisances engendrés par les nouvelles activités accueillies dans les nouveaux développements urbains.

- [-] Les nuisances sonores pourraient impacter un plus grand nombre de personnes, suivant la localisation des nouveaux projets, et la densification de secteurs déjà impactés par des nuisances sonores.

Ces incidences négatives sont toutefois réduites dans les secteurs déjà considérés comme exposés bénéficiant de dispositions de prévention à l'échelle du **Plan du bruit dans l'Environnement de l'Essonne (PPEB)**.

- (R) **Le PADD demande en complément d'anticiper les nuisances sonores et enjeux de qualité de l'air** dans les nouveaux projets de développement urbain.
- (R) Le PADD propose en outre de limiter à la source les nuisances liées à l'automobile en favorisant le développement des modes doux. Cette orientation est déclinée de **manière transversale** dans le projet de PADD (**notamment dans les orientations 2.1 et 3.2**). Elle contribue indirectement à la réduction des nuisances et à l'amélioration de la qualité du cadre de vie.

Incidences et mesures liées du règlement et au zonage

- [o] Les secteurs d'aléa moyen lié au retrait gonflement des argiles ne concernent pas les secteurs de projets urbains. Les nouvelles constructions exposées le seront dans le cadre d'opération de renouvellement ou densification.
- (E) **La connaissance de l'aléa retrait-gonflement des argiles**, existant en dehors du PLU et **les choix techniques adaptés** permettent également d'éviter

les incidences potentiellement négatives de la localisation de projet sur un secteur d'aléa moyen. Le pétitionnaire est informé à travers l'Etat Initial de l'Environnement ainsi qu'une cartographie des risques superposés au zonage en annexe.

- [-]** Les incidences négatives du règlement et du zonage sur les risques technologiques sont principalement liées à l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs de la commune exposant potentiellement davantage de population au risque lié au Transport de Matières Dangereuses.

Les servitudes liées aux canalisations d'hydrocarbure qui s'imposent au règlement et zonage du PLU notamment au regard d'établissements recevant du public réduisent très fortement les incidences potentielles qui y sont liées.

- (E)** Une **zone d'inconstructibilité de 75 mètres** par rapport à l'axe de la RD31 et la RD312, s'impose, quel que soit le zonage au titre de la Loi Barnier, permettant d'éviter les incidences accidentelles sur ces axes sur les habitations ou bâtiments de la zone d'activité des Bordes.

La zone NB le long de la RD312 éloigne de la même façon les habitations du secteur Grand Parc de ce risque.

- [-]** Le règlement permet l'installation de nouvelles installations potentiellement génératrices de risques technologiques et nuisances.

- (R)** Toutefois les règles concernant **l'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont définies à l'article 1 du règlement**. En fonction des zones, l'implantation d'ICPE est alors soit :

- › *Interdite dans certaines zones (A, UG et N) ;*
- › *Autorisée sur certaines zones (UB, UC1, UD, UI, AU et A) à condition qu'elle soit compatible avec le caractère de la zone et qu'elle respecte la législation en vigueur.*

Cette obligation de compatibilité avec la zone vise à réduire fortement l'exposition des habitants et des usagers.

- [-]** Les secteurs à urbaniser définis dans le zonage (1AU, 2AU) sont situés à proximité des axes routiers (RD31, RD312) ce qui peut augmenter le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.

- (E)** La zone NB le long de la RD312 éloigne de la même façon les habitations du secteur Grand Parc des nuisances sonores et pollutions qui y sont liées.

Principaux apports de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale (en lien avec l'étude entrée de ville) a permis de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires, en faveur de la réduction des risques et nuisances sonores en particulier liées aux nouvelles activités accueillies dans les zones existantes ou futures.

10.3 Gestion des déchets

Rappel des enjeux de l'état initial

- › *Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets dans la ville en assurant la continuité des initiatives de prévention et en mettant en œuvre les conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets*

Incidences et mesures liées au PADD

- [-]** Le développement urbain avec l'accueil d'activités et de populations supplémentaires devrait en l'état entraîner une augmentation de la production de déchets.

Ces incidences négatives sur l'environnement devraient toutefois être compensées par la poursuite des mesures de réduction des déchets à la source (prévention) des documents supra-communaux, comme le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés d'Île-de-France (PREDMA), le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), et le Plan de Réduction des Déchets d'Ile de France (PREDIF).

- (R)** Le PADD inscrit la promotion d'un cycle urbain durable (**orientation 2.3.2) notamment en poursuivant l'amélioration de la gestion des déchets dans la ville, en assurant la continuité des initiatives de prévention et en mettant en œuvre les conditions nécessaires à une collecte efficace des déchets.**

- (R)** L'incitation à l'usage de matériaux biosourcés (orientation 2.1) vise, entre autres à un recyclage facilité des déchets de chantier et à générer moins de déchets qui y sont liés.

Incidences et mesures liées du règlement et au zonage

- [-]** Le règlement induit indirectement (par les nouvelles constructions autorisées, la densification) une augmentation de la production de déchets qui sera produit par les nouvelles activités et la population supplémentaire accueillie sur le territoire.

- (R)** Le règlement inclut, **à l'article 8.2.4 (dispositions générales), des prescriptions en matière de gestion durable des déchets.** Il prévoit que l'enlèvement des ordures ménagères se fasse en cohérence avec le règlement communautaire, notamment en ce qui concerne le tri sélectif.

- (R)** De plus, **à l'article 8 de la zone 1AU (spécifiquement),** le règlement prévoit que les nouvelles constructions devront prévoir un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte. **Cela permettra d'améliorer la fonctionnalité de collecte des déchets à l'échelle de la commune.**

Ces mesures visent à réduire les incidences sur la collecte et le traitement des déchets, en synergie avec d'autres politiques publiques existantes en faveur de la prévention, d'une collecte et d'un traitement améliorés.

Principaux apports de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a permis de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires permettant d'anticiper les besoins en espace en termes de collecte des déchets.

10.4 Air, climat et énergie

Rappel des enjeux de l'état initial

- › Poursuivre les efforts des collectivités en matière de sobriété carbone
- › Réduire les consommations liées au transport et au tissu bâti

Incidences et mesures liées au PADD

- [-]** L'arrivée de nouvelles populations et de nouveaux emplois liés à la création de logements et au développement des activités économiques devraient inévitablement augmenter les besoins énergétiques du territoire.
- (R)** Le PADD prévoit **une densité accrue et de nouveaux bâtiments plus performants** d'un point de vue énergétique. **Cette confortation de la centralité devrait limiter les déplacements motorisés et de surcroît les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).**
- (R)** Le PADD inscrit une grande orientation (**orientation 2.3**) visant à favoriser des aménagements respectueux de l'environnement.

(R) Au sein de l'**orientation 2.3.3**, le PADD vise à poursuivre **les efforts en termes de sobriété carbone et de réduction des consommations liées au transport et au tissu bâti**. Pour répondre à cette orientation, le PADD préconise de :

- › favoriser les initiatives de réhabilitations énergétiques de l'existant (habitat, tertiaire),
- › permettre l'utilisation des nouvelles techniques d'économie d'énergie ou de substitution vers les énergies renouvelables
- › renforcer l'isolation des constructions existantes.

(R) Le PADD (**partie 1**) vise une **efficacité énergétique du territoire**, par l'optimisation de l'utilisation de l'espace, la densification, qui permettraient une mutualisation des services, d'usages, etc... ce qui **contribuerait à diminuer les consommations énergétiques**.

[-] Avec le développement de nouveaux emplois, il est attendu des incidences négatives, portant sur des consommations énergétiques des déplacements qui entraînent des émissions de Gaz à Effet de Serre supplémentaires.

(R) Toutefois, le PADD prévoit le **renforcement des alternatives aux déplacements motorisés et l'accessibilité aux transports en commun**. Ainsi, Le PADD entend diversifier **les modes de déplacements** en réduisant les déplacements motorisés par le développement de modes alternatifs à la voiture (**orientation 3.2**). Plus particulièrement, le PADD prévoit **d'améliorer l'accessibilité des Transports en Commun, de privilégier une ville des courtes**

distances grâce à de meilleures liaisons inter-quartiers. Ces dispositions visent à réduire les émissions de Gaz à Effet de Serre en permettant de limiter et réduire les impacts sur la qualité de l'air.

(R) Les normes nationales actuelles et à venir (Règlementation Thermique notamment) et les mesures relatives à la performance environnementale intégrées au PLU dans le cadre de la révision, vont dans le sens d'un **amoindrissement important des incidences négatives.**

[+] Le Plan Climat Energie Territoriale de l'ex CAECE a permis **de mettre en évidence le potentiel en énergies renouvelables du territoire.** Ces dispositions limiteront ainsi les émissions de Gaz à Effet de Serre et consommations énergétiques, notamment fossiles.

[+] L'ensemble de ces dispositions permettraient d'améliorer l'efficacité énergétique du territoire en limitant les impacts sur la qualité de l'air, **voire en ayant des incidences positives sur le bilan énergétique de la commune.**

[-] La densification prévue ainsi que le développement urbain et économique de la commune pourraient entraîner des émissions atmosphériques dégradant la qualité de l'air dans le secteur communal.

(R) Outre les mesures liées au transport détaillées ci-avant, la préservation et la valorisation des espaces verts (orientation 2.2) devraient contribuer

indirectement à limiter les incidences négatives **sur le climat et la qualité de l'air.**

Incidences et mesures liées du règlement et au zonage

[-] Les autorisations de constructions accordées par le règlement ont nécessairement pour effet une consommation d'énergie supplémentaire et des émissions de Gaz à Effets de Serres (GES) associées.

[-] De plus, l'accueil de nouvelles activités et de population supplémentaire supposent une augmentation de la demande énergétique (bâti et déplacements).

(R) Dans les dispositions communes à toutes les zones, le règlement inclut des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. Ainsi il autorise l'installation d'équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, thermique ou éolienne.

Pour les zones urbaines, le règlement inclut des dispositions particulières **incitatives visant à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants et à l'exemplarité des nouvelles constructions.**

(R) Ainsi l'article 4.3 « Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales » permet un dépassement de la hauteur et des emprises au sol autorisée dans certaines zones :

› Pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité énergétique, un dépassement de 5 % de l'emprise au sol maximal est autorisé.

L'exemplarité énergétique correspond à une consommation conventionnelle d'énergie inférieure de 20% au moins à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article R. 111-20 du Code de la construction.

(R) Dans les zones de projets, le règlement prévoit que les constructions dont la surface de plancher supérieure est à 1000 m² devront utiliser les **énergies renouvelables pour la couverture d'une partie de leurs besoins énergétiques**. Ces constructions devront également intégrer des modes de production de chaleur collectives dans le secteur du Grand Parc.

Principaux apports de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a permis de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires, en faveur de mesures incitatives en matière de constructions et veillant à l'exemplarité des nouvelles constructions dans le secteur du grand Parc.

10.5 Patrimoine et paysage bâti

Rappel des enjeux de l'état initial

- › Maîtriser les évolutions des formes urbaines afin de préserver le cadre bâti et paysager qui caractérise la ville
- › Assurer plus de liaisons entre les différents tissus
- › Valoriser et apaiser les entrées de villes très routières et minérales

Incidences et mesures liées au PADD

[-] Le PADD prévoit une densification de la ville dans laquelle se trouvent des éléments de patrimoine d'intérêt local bâti ou végétal, ce qui pourrait éventuellement générer des incidences sur ces derniers.

[-] En effet, le PADD prévoit la densification et l'agrandissement des zones d'activités et de développement urbain, telles que le centre commercial des Trois Parts et la poursuite des projets de la ZAC du Grand Parc. Or ces dernières comportent des éléments constituant un patrimoine végétal non-négligeable et qualitatif pour le cadre de vie paysager. Ces éléments pourraient être voués à disparaître dans les futurs projets.

(E) Le PADD porte une **attention particulière à leur maintien et à l'intégration architecturale et paysagère des projets. La valorisation et préservation du patrimoine local et paysager fait l'objet d'une orientation à part entière (orientation 2.1) :**

- › mise en valeur des vues vers la ville (veiller à la qualité des entrées de ville, notamment

celle créée dans le cadre de la ZAC Grand Parc) (orientation 2.1.1),

- › préservation du patrimoine bâti et de la morphologie urbaine (notamment de l'ancien village de Bondoufle) (orientation 2.1.2),
- › intégration paysagère des projets ...

(R) En termes de projet, **le PADD met l'accent sur l'atténuation des ruptures urbaines que constituent les grandes infrastructures** et le tissu urbain, les zones d'activités économiques, en favorisant des liens inter-quartiers (liaisons douces, coulées vertes, espaces publics...) **(orientation 2.1.3).**

(R) Le PADD inscrit une orientation relative à la **mise en réseau du patrimoine végétal urbain (orientation 2.2) contribuant à la qualité paysagère des zones urbaines.**

[+] Dans le cadre d'extension urbaine à la marge agricole, **il est demandé d'assurer l'intégration environnementale et paysagère permettant de réduire les incidences négatives voire d'améliorer la situation dans les secteurs de frange agricole** (Sud du territoire).

[-] Le caractère évolutif des entrées de ville en lien avec les routes pourrait transformer les premières images que donne à voir le territoire communal. Puisque le PADD prévoit des projets au niveau des entrées de ville.

(R) Une étude spécifique sur une entrée de ville sur le site du Golf de Val-Grand le long de la RD 31 et Bois Bailleul visent à intégrer des mesures paysagères.

Incidences et mesures liées du règlement et au zonage

[-] Le règlement pourrait avoir des incidences négatives sur l'aspect des nouvelles constructions, des extensions, ainsi que sur des hauteurs des nouvelles constructions qui ne serait pas en adéquation avec les habitations existantes.

(R) La hauteur des constructions est règlementée en fonction de l'existant (article 3), c'est-à-dire en fonction des différents quartiers, un zonage spécifique est appliqué. Les incidences négatives potentielles sur la morphologie du tissu urbain sont, de fait, maîtrisées dans une logique de protection morphologique qui laisse la possibilité d'une densification maîtrisée dans les zones urbaines.

(R) Le règlement, en zone urbaine (article 4) précise aussi que les vérandas et les extensions devront s'intégrer harmonieusement avec l'architecture de la construction principale.

(R) Spécifiquement pour les zones agricoles (article 4), le règlement précise que « les constructions et installations autorisées ne **doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et aux paysages** dans lesquels elles s'intégreront ». Il est aussi dit que « les bâtiments fonctionnels, strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible s'organiser en un volume compact ou être dans la continuité des

bâtiments existants ». Le même principe est appliqué à la zone naturelle. De plus, il est précisé en zone A que « la création d'un écran de verdure pourra être demandés à raison d'un arbre pour 50 m² de SHOB pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage » (article 5, zone A). **Ainsi le règlement limite donc les incidences négatives sur le cadre de vie paysager liées à l'implantation d'un bâtiment agricole.**

(R) Concernant les façades, les toitures et les clôtures, en zone urbaine, le règlement (article 5) **précise ce qui est interdit pour encadrer l'insertion paysagère de ces éléments dans le tissu urbain existant.** Ainsi, par exemple pour les façades, « les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques sont interdites. Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction. Les teintes vives ou criardes sont interdites. » **Le même principe est aussi valable pour les secteurs agricoles et naturels.**

[-] L'implantation de nouvelles constructions sur des secteurs où l'on peut trouver du patrimoine remarquable pourrait induire la modification substantielle ou destruction de ce dernier.

(E) Le règlement identifie l'église Saint-Denis Saint-Fiacre comme élément de patrimoine bâti à protéger, au titre du l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Sa démolition est interdite. Toutefois, elle pourra être

restaurée ou faire l'objet d'extensions dans le respect du caractère architectural de la construction. **Ainsi, l'élément patrimonial identifié sur la commune est protégé au travers le règlement du PLU.**

- [-]** Certains éléments du patrimoine végétal permettant de contribuer à la nature en ville et à la qualité du cadre de vie des habitants peuvent disparaître avec la densification de certains espaces (zones U) ainsi que la création de nouveaux quartiers dans les secteurs AU.
- (R)** Le règlement (article 5) prévoit, dans ces secteurs, « l'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent être étudiés de manière à **conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.** »
- (R)** **Dans le sens de préserver les espaces de nature en ville, ou d'en recréer,** le règlement (article 5) prévoit que les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre avec un pourcentage minimum variant suivant les secteurs.
- [-]** Le règlement dans la zone 2AU (extension de la zone d'activité des Bordes) ne fixe pas de règle de hauteur, ni de caractéristiques du bâti qui y sera implanté. Cela peut donc avoir des incidences négatives sur le paysage en entrée de ville dans ce secteur de projet.

Incidences résiduelles et mesures compensatoires

Le règlement prévoit un système de compensation sur les arbres qui sont susceptibles d'être arrachés : « Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces locales. » (article 5, pour toutes les zones)

En termes de réduction et évitement pour les zones 2AU, les projets à venir se feront dans un temps long, supérieur à celui du PLU (plus de 10 ans) ce qui impliquera une révision du PLU pour redéfinir les caractéristiques du projet. Cela permettra d'encadrer les hauteurs maximales, les constructions autorisées, ainsi que les caractéristiques architecturales et paysagères attendues sur cette zone.

Principaux apports de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a permis de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires, en faveur de la préservation de paysager. Un renforcement des dispositions réglementaires, à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation plus précises, de compléments au règlement écrits et des inscriptions graphiques complémentaires, permet d'affirmer la préservation du paysage.

10.6 Trame verte et bleue

Rappel des enjeux de l'état initial

- › Affirmer un véritable réseau cohérent à Bondoufle pour la trame verte et bleue locale en protégeant et en valorisant ses composantes naturelles et mieux connaître la biodiversité remarquable et ordinaire.
- › Préserver et amplifier la trame verte urbaine pour son intérêt écologique et la qualité du cadre de vie
- › Poursuivre le développement de la multifonctionnalité des espaces et encourager une gestion différenciée, favorisant la biodiversité

Incidences et mesures liées au PADD

[o] Les choix d'armature urbaine et d'orientations environnementales du projet de territoire n'engendrent par ailleurs quasiment aucune incidence négative.

(E) Le PADD prévoit de développer le territoire en ciblant les zones déjà urbanisées, afin de les densifier et **éviter la consommation d'espaces naturels (orientation 1.1.1)**

[-] La densification des tissus d'activité existants est toutefois envisagée, ce qui pourrait augmenter encore l'imperméabilité écologique de ces secteurs.

[-] En lien avec la nature en ville, les corridors en pas japonais au sein du tissu urbanisé pourront avoir tendance à se raréfier en raison de la pression urbaine. Il en va de même pour les requalifications d'espaces publics qui pourront impliquer la suppression d'alignements d'arbres.

(R) Le PADD dédie une grande orientation à la **protection du patrimoine végétal au sein du réseau écologique local et régional (orientation 2.2)**. A travers cette orientation, il prévoit :

- › La préservation des réserves de biodiversité (Bois de Saint Eutrope) ;
- › La valorisation des continuités écologiques (liaison verte entre le bois de Saint-Eutrope et frange Est du Bois Bailleul en limites communales de Courcouronnes et Lisses...)
- › L'intégration de la biodiversité dans tous les projets d'aménagement relatifs au réseau écologique existant ;
- › L'amplification et la mise en réseau du patrimoine végétal urbain (valorisation de la diversité des espaces verts publics et privées, préservation des franges...).

(R) Au travers son **orientation 2.1.3** concernant les liens inter-quartiers, **le PADD vient renforcer les liaisons douces et aménager les cheminements doux** existants qui seront partie intégrante des liaisons écologiques (aménagement de la coulée verte depuis le Grand Parc...).

[+] Il est prévu de développer le végétal et de qualifier les transitions entre les tissus d'activités et des secteurs de logements environnement par la végétalisation. **Les secteurs du Grand Noyer, du Grand Parce et du Bois bailleul, construits en continuité de l'existant, seront isolés des habitations par la création d'une trame verte plantée d'arbres** (essences locales). Ainsi

à travers ce projet de territoire, **il devrait y avoir plus d'espaces verts sur le territoire communal.**

- [+] Il est également prévu de préserver la trame verte et bleue caractéristique de la commune **et de faire en sorte que l'ensemble des projets urbains participe au développement de la nature en ville. Les réservoirs et continuités écologiques en ressortiraient renforcés.**

Incidences et mesures liées du règlement et au zonage

- [-] Les autorisations de constructions accordées par le règlement suivant les zones ont nécessairement des incidences sur les habitats naturels, les espèces animales et végétales et donc le fonctionnement écologique du territoire.

- (E) **Le secteur Na permet de protéger strictement l'espace le plus important en termes de biodiversité** sur le territoire communal à savoir le Bois de Saint Eutrope.

- (E) Cette protection se double d'**Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme. Cela permet la protection de ce réservoir de biodiversité communal. Conformément à l'article L.113.2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (dispositions générales).

- (R) Le zonage Nb permet de protéger les secteurs naturels, mais l'implantation d'activités sportives et de

loisirs comme le Golf de Val Grand y est permise. Cependant, ces éléments sont admis « à condition qu'elle ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone » (article 1). **Cela permet donc de limiter les impacts d'implantation éventuels d'activités de loisir dans ces zones à intérêt écologique moindre.**

- (R) De plus, quel que soit le type de zone N (Na ou Nb), « l'emprise au sol des constructions est fixée à 5 % de la surface totale de la parcelle » (article 3). **Ainsi, cette mesure permet de limiter les surfaces imperméabilisées et donc fragmentant la trame verte et bleue dans ces secteurs.**

- (R) La zone agricole (A) contribue à préserver les espaces ouverts cultivés rémanents, même s'ils contribuent plus faiblement au maintien de la biodiversité sur le territoire et au fonctionnement écologique.

- (R) **Le règlement prévoit la circulation de la petite faune (article 5 de la zone N).** Cette mesure permet de maintenir les continuités écologiques pour certaines espèces dans les secteurs les plus favorables à leur déplacement.

- (E) En zone UL, proche du Bois de St Eutrope et dans le secteur Nb, des mesures particulières ont été prises dans le règlement. En effet, conformément aux prescriptions du SDRIF s'appliquant aux espaces boisés supérieurs à 100 ha « toutes les constructions dans la bande de protection des lisières forestières de 50 mètres identifiée au plan de zonage sont interdites » (article 1). **Ainsi, les potentielles incidences négatives de nouvelles constructions ou installations sur le**

fonctionnement écologiques de ce réservoir boisé sont évitées.

[-] Les incidences négatives du règlement et du zonage sur les espaces de biodiversité sont principalement liées au maintien de zones à urbaniser de la commune sur des espaces actuellement cultivés. Les nouvelles constructions entraîneront une imperméabilisation des sols fragmentant la trame écologique à laquelle contribuent ces espaces. Il est à noter toutefois que cette contribution écologique est limitée.

(R) Il est prévu dans le règlement (article 5, zones AU) que **« les espaces verts seront plantés d'arbustes dont 50% d'essences persistantes »**. De même, « les réserves pour extension seront engazonnées ». **Ces mesures vont dans le sens d'une végétalisation des espaces pour permettre la présence de biodiversité de qualité au sein des espaces bâtis (nature en ville).**

(R) Dans l'article 5 du règlement, il est ajouté que les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 65 % minimum. Cela permet de certifier de la présence d'espaces perméables sur une partie des parcelles. **Cette mesure contribue de manière transversale à réduire les incidences négatives sur la biodiversité et le fonctionnement écologique du territoire (nature en ville) mais aussi sur le paysage (cadre de vie, espace de respiration) et les risques d'inondation (ruissellement urbain).**

(R) Le règlement permet de limiter l'imperméabilisation du sol en imposant une emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle totale (zone AU, article 3).

[-] Les autorisations de constructions accordées par le règlement pourrait détruire les éléments de biodiversité (haies, boisements) se trouvant des secteurs urbains en mutation.

(E) Qu'importe la nature de la zone, **le règlement met en place dans les dispositions générales une protection des alignements d'arbres existants à préserver** au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ainsi, « Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver ».

(R) Dans le règlement, il existe une protection pour le corridor écologique des abords du canal et de l'aqueduc au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Cette mesure permet de préserver la trame verte et bleue que constitue le canal et un petit tronçon de la trame herbacée de l'aqueduc de la Vanne et du Loing.

[-] L'urbanisation prévue sur des secteurs situés dans l'enveloppe d'alerte de la DRIEE (classe 3) sur la zone 1AU_i (Bois Bailleul) notamment pourrait menacer des zones humides non connues sur la commune.

[-] Le ru de l'Ecoute s'Il Pleut et autres fossés contribuant à la Trame Bleue pourraient être dégradés dans leur

fonctionnement écologique par une urbanisation trop proche ou nécessitant leur busage par exemple.

- (E) La zone Nb le long de la RD31 destinés à la coulée verte de Grand Parc permet d'assurer la préservation de zones humides potentielles même très petites contribuant au fonctionnement écologique.

Incidences résiduelles et mesures compensatoires

- (C) Les alignements d'arbres sont protégés à travers le règlement et les prescriptions graphiques du zonage. Cependant, il est possible d'abattre de manière exceptionnel un arbre situé dans cet alignement. Ainsi en mesure compensatoire, spécifiée dans les dispositions générales du règlement, il est imposé que l'arbre abattu soit compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

- (C) **De plus, le règlement prévoit un système de compensation sur les autres arbres:** « Les arbres abattus pour des besoins de construction doivent être remplacés par des plantations équivalentes d'espèces locales. » (article 5, pour toutes les zones).

Principaux apports de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a permis de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires, notamment en faveur de la préservation du canal / aqueduc, d'alignement d'arbres, la replantation d'arbres abattus.

10.7 Consommation d'espace

Rappel des enjeux de l'état initial

- › Poursuivre un développement urbain respectueux de la trame verte communale
- › Concentrer les efforts d'intensification urbaine sur les secteurs de projets
- › Permettre l'évolution du tissu composite
- › Assurer la préservation des espaces naturels et agricole

Incidences et mesures liées au PADD

[-] Le PADD anticipe la localisation des futurs développements urbains à moyen et long terme dans le cadre du potentiel défini dans le SDRIF consommant inévitablement des espaces agricoles et naturels.

Le choix d'armature urbaine et d'orientations environnementales du projet visent à limiter fortement les incidences négatives en termes de consommations d'espaces.

- (R)** Le PADD à l'**orientation 1.1** prévoit d'assurer une **augmentation maîtrisée de la population** en construisant de nouveaux logements au regard des besoins du territoire.
- (R)** Le PADD inclue une orientation (**orientation 1.1.2**) **visant au renouvellement urbain afin de limiter les espaces naturels et agricoles consommés.**

(E) Pour finir, l'**orientation 2.2.1 visant la préservation des réservoirs de biodiversité** permettra de limiter la consommation des espaces naturels.

[-] Le PADD prévoient des projets de nouveaux équipements et services (nouvelle école, crèche, conservatoire, médiathèque...) répondant à des besoins actuels et en anticipation des besoins futurs de la population. Ces projets sont susceptibles de nécessiter la consommation d'espaces agricoles principalement.

(E) Toutefois le PADD vise principalement de miser sur **les équipements existants (orientation 3.1)** : requalification du Centre commercial des Trois Parts, amélioration de l'attractivité du Grand Parc....

Le projet concourt à une consommation de l'espace modérée et optimisée permettant d'anticiper les besoins à moyens et à long terme.

Incidences et mesures liées du règlement et au zonage

- [-]** Les nouvelles constructions et aménagements permis par le règlement sont susceptibles de consommer des espaces qui ne sont pas encore urbanisés, agricoles ou naturels principalement sur les zones à urbaniser.
- (E)** Les **zonages A et N autour de l'enveloppe urbaine permettent de limiter l'extension de l'urbanisation.** La limite du front urbain identifié par le SDRIF est ainsi bien respectée par un zonage agricole.

- (R) Le projet **réduit toutefois d'environ un quart la surface à urbaniser définies au PLU en vigueur** au profit de la zone naturelle et agricole (sur le secteur Bois Bailleul).
- (R) **Le règlement des zones AU, qui sont amenées à consommer de l'espace agricole ou naturel permet de limiter les incidences sur la consommation d'espace.** En effet dans l'article 5, il est prévu que « les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 65 % minimum ». Il en va de même pour les terrasses qui sont règlementé par « les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté d'une épaisseur de terre minimum de 0.10 m ».
- (R) Au même titre que les orientations des OAP, il est prévu dans le règlement des zones AU (article 6) des règles adaptées pour limiter le nombre de stationnement par logement.

Principaux apports de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale a permis de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires, en faveur d'une réduction de la surface de la zone 1AU du Bois bailleul.

11. CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTEES PAR LE PLU ET CONSEQUENCES EVENTUELLES DE SON ADOPTION SUR LES ZONES REVETANT UNE IMPORTANCE POUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des enjeux environnementaux prioritaires a permis de dégager les zones les plus sensibles sur le plan environnemental, dans le territoire de la ville de Bondoufle. Ont particulièrement été considérés les critères écologiques (Trame Verte et Bleue), paysagers et liés aux risques naturels, ainsi que les perspectives de développement urbain.

Le croisement des secteurs porteurs d'enjeux de développement urbain avec les enjeux environnementaux, particulièrement les sensibilités écologiques, fait apparaître 3 grands secteurs comme espaces potentiellement stratégiques pour la protection de l'environnement. Il s'agit de secteurs prévus en zones à urbaniser au zonage à savoir et faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- > Le secteur Grand Parc (1AUa, 1AUb, 1AUc et Nb);
- > Le secteur du Bois Bailleul (1AUi) ;
- > Le secteur des Bordes (2AU).
- >

Ces zones font l'objet ci-après :

- > D'une analyse de l'état initial de l'environnement ;
- > D'une évaluation des incidences du PLU, et bilan des mesures adoptées pour assurer leur conservation.

Cette évaluation des incidences complète l'analyse par thématique des incidences du PADD, du règlement et du zonage. Il est à noter que les mesures visent en particulier à éviter ou à réduire très fortement les incidences négatives résiduelles potentielles que le zonage AU et le règlement ne suffisent pas à éviter.

Secteur ZAC Grand Parc

Cette ZAC a été créée en 2010 sur le secteur des Trente Arpents. Elle a vu ses premières constructions dès 2013. Le PLU révisé reprend ce projet et le confirme, inscrivant les grands objectifs d'aménagement, en cohérence avec le projet du territoire communal.

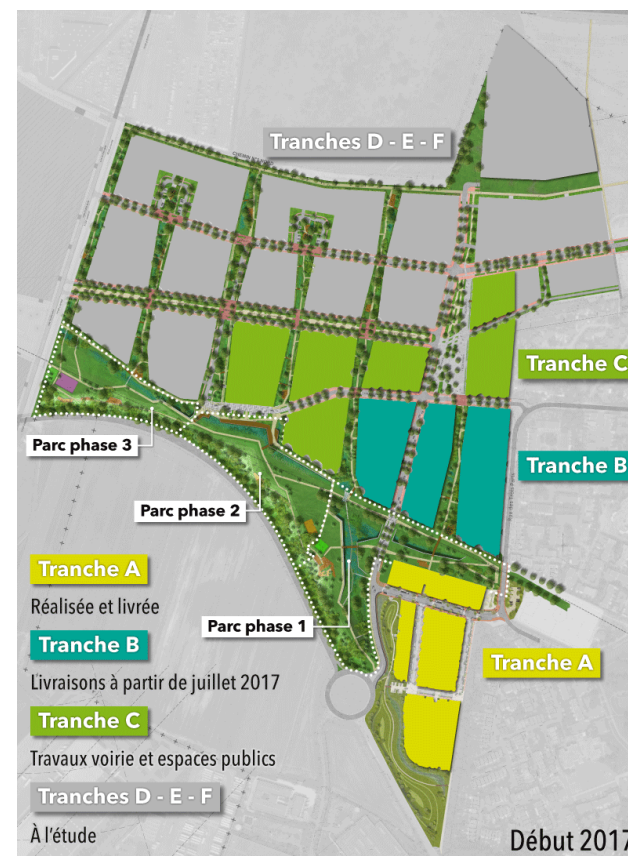
D'une part, le projet répond aux nouveaux besoins du territoire, notamment en termes de quota de logements identifié dans le SDRIF, mais aussi de développement économique (bureaux et activités), et d'autre part il contribue à améliorer le cadre paysager de Bondoufle. En effet, le projet d'aménagement se veut être en continuité paysagère avec le patrimoine naturel de la commune et contribue à le valoriser.

Il affiche de plus l'ambition d'être une exemplarité en matière de développement durable, notamment la promotion de modes doux, l'efficacité énergétique, ainsi qu'une bonne offre en équipement et services.

Ainsi, l'aménagement du secteur du Grand Parc, certifié du label Haute Qualité Environnementale (HQE-Aménagement), vise à produire un quartier durable et multifonctionnel, élément moteur et exemplaire pour le développement et renouvellement urbain de Bondoufle.

NB : La ZAC Grand Parc a fait l'objet d'un dossier de réalisation approuvé en octobre 2012.

Le secteur est identifié en zone 1AUa, 1AUb, 1AUc et Nb dans le zonage.



Etapes de réalisation de la ZAC Grand Parc
Sources : Bondoufle-Grand parc.

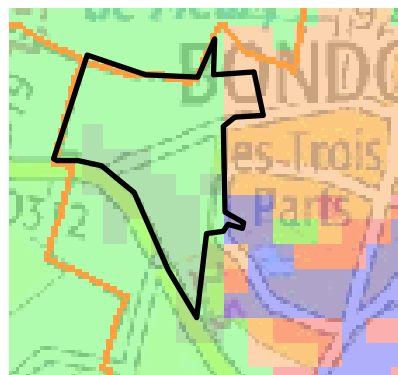
Principaux constats du secteur



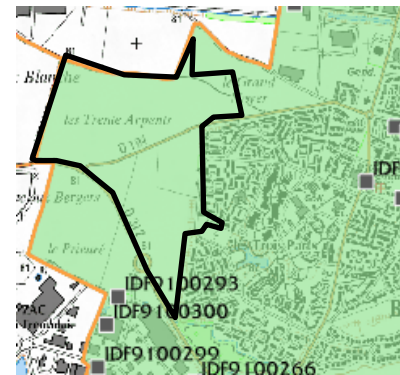
Occupation actuelle du sol



Trame verte et bleue



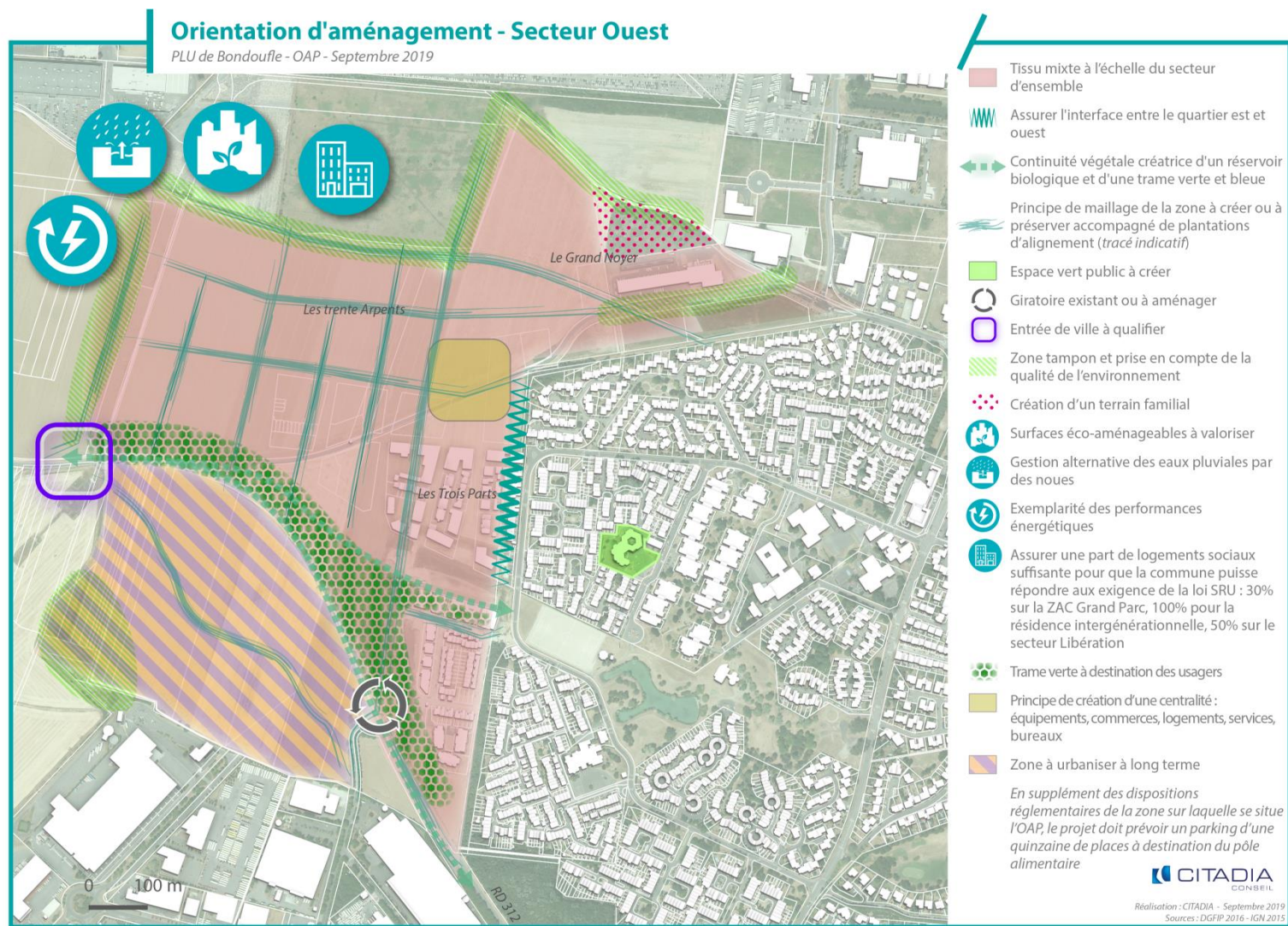
Risques naturels : sensibilité de la nappe



Risques technologiques, nuisances et pollutions

Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	› Le secteur de projet concerne les espaces tampons autour de l'ancienne base aérienne. › Les espaces concernés étaient occupés par des espaces agricoles.
Protection/restauration de la Trame Verte et Bleue	› Le site encore non construit est principalement occupé par de grandes cultures contribuant faiblement au fonctionnement écologique du territoire. › Les talus enherbés de la D19 comportent quelques bosquets arbustifs.
Paysage / Patrimoine	› Le site ne se situe pas à proximité immédiate d'un périmètre de protection d'un Monument Historique. › Le site est actuellement occupé par des espaces agricoles présentant un paysage ouvert, visible depuis la D312. › En entrée de commune
Risques et nuisances	› Le secteur n'est concerné ni par un aléa fort pour le retrait/gonflement des argiles, ni par un risque notable lié aux inondations ou remontées de nappe. › Le secteur est concerné par le transport de gaz par canalisation. › Le secteur n'est pas concerné par des sites et des sols pollués des bases de données BASOL et BASIAS. › Des voies routières génératrices de nuisances sonores bordent le site. › Le secteur ne dépasse pas les limites fixées en matière de qualité de l'air, mais sensible compte tenu des axes routiers à proximité.
Ressources, prélèvements et rejets dans le milieu naturel (eau, déchets, énergie)	› Le secteur n'est pas stratégique au regard de l'alimentation en eau potable › La desserte en transports en commun reste limitée au réseau de bus dont le temps d'accès à un arrêt pour l'instant est estimé supérieur à entre 6 et 8 min pour les secteurs en tranche A et B déjà construits.

Principes d'aménagements



Principales incidences pressenties et mesures prises pour les limiter :

Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	[-] Implantation sur des terres agricoles cultivées.	(R) L'artificialisation des sols sera réduite par le projet d'un large parc urbain aménagé en continuité avec les parcs existants (Trois Parts et les Bordes). Les différents îlots seront interreliés par des cheminements doux végétalisés. (E) Une partie du secteur est concernée en espace naturel. En effet, dans le zonage de la zone, la partie le long de la route D312 (en lien avec les nuisances sonores) est identifiée en zonage Nb. Cela correspond à une zone naturelle ouverte aux activités sportives et de loisirs.
Protection/restauration de la Trame Verte et Bleue	[-] Suppression de boisements sans incidences majeures sur le fonctionnement écologique du territoire	<i>Pour rappel, le PADD encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs publics et privés, ainsi qu'au développement d'espaces verts favorables à la biodiversité pouvant améliorer la situation actuelle.</i> (E) Dans le même principe que la limitation de la consommation d'espace, une partie du secteur est concernée en espace naturel (zonage Nb, zone naturelle ouverte aux activités sportives et de loisirs). Cet espace permet une prolongation du secteur dit naturel du golf et permet de connecter le parc des 3 parts. Cet espace permet donc de maintenir une certaine connectivité écologique entre les différents secteurs de biodiversité du territoire. (R) Ainsi, au même titre dans l'OAP, un parc structurant une coulée verte au cœur de la zone sera mis en place auxquels sont connectés les aménagements extérieurs au sein du quartier, en lien avec le parc des Bordes et les espaces verts autour du lac des Trois Parts. (R) Dans ce sens, un réseau de noues plantées, à l'air libre, assurera la gestion des eaux pluviales et contribuera à la qualité de l'environnement climatique

		(R) Dans l'OAP, une attention est portée à la contribution écologique des plantations à travers des aménagements comportant des strates différentes de végétation (arborée, arbustives, herbacées), d'essences locales, sobres en termes de consommation en eau. (R) De plus, des plantations d'alignements accompagneront le maillage viaire de la zone. Ces alignements d'arbres s'accompagneront de plantations à leurs pieds, pour augmenter leur contribution écologique. (R) Enfin, en complément, il est envisagé l'aménagement de surfaces éco-aménageables sur les toitures, en respect avec la disposition réglementaire relative. (R) Le règlement permet de limiter l'imperméabilisation du sol en imposant une emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle totale (zone AU, article 3).
Paysage / Patrimoine	[-] Le secteur s'inscrit en rupture avec le paysage agricole initial.	<i>Le PADD encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs publics et privés. Il inscrit le secteur comme entrée de ville et sa mise en valeur comme objectif.</i> (R) Les objectifs visant à privilégier les liens inter quartiers devraient venir atténuer la rupture ressentie. A cette fin, les cheminements doux prévus dans les aménagements du site (OAP) faciliteront ces connexions. (R) Le règlement permet de réduire l'impact visuel des futures constructions en limitant leur hauteur. Pour les zones 1AUa et 1AUb la hauteur maximale est de 18m à condition que des commerces ou des locaux d'activités de services, ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics soient localisés en rdc, pour la zone 1AUc, il est de 15m. (R) Le règlement précise que « la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article 4). Ainsi, les futures constructions devront

		s'intégrer dans le contexte paysager et architectural. Il en va de même pour les façades et les clôtures. (R) Le règlement précise aussi que les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale. Cette mesure permet donc de réduire les incidences liées au paysage mais aussi au risque inondation. (R) Dans l'article 5 du règlement, il est ajouté que les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 50 % minimum. Cela permet de certifier de la présence d'espaces perméables sur une partie des parcelles. Cette mesure a donc incidences positives sur le paysage (cadre de vie, espace de respiration) mais aussi sur la biodiversité (nature en ville) et les risques d'inondation (ruissellement urbain).
Risques et nuisances	[-] Les flux de déplacements supplémentaires dus à l'arrivée de nouveaux habitants pourraient entraîner une augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier. [-] L'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels et d'équipements augmente le nombre de personnes exposées à une potentielle pollution de l'air et nuisances sonores résultant de l'augmentation des flux routiers et des activités. [-] Davantage d'habitants sont exposés au risque lié au transport de matières dangereuses sur la D312.	<i>Le PADD souligne que la commune travaille à obtenir le développement de l'offre de transports en commun sur le secteur. Il demande par ailleurs d'anticiper les nuisances sonores et enjeux de qualité de l'air dans les nouveaux projets comme celui de la ZAC. Ainsi, les orientations définies de manière générale dans le PADD encourageant aux mobilités douces pour les liens inter quartiers devraient permettre de ne pas augmenter les petits déplacements motorisés.</i> (R) De plus, il est prévu dans l'OAP, de créer un merlon le long de la rue des Trois-Parts et les aménagements extérieurs associés, ce qui permettra de réduire les nuisances sonores. (E) Une partie du secteur est concernée en espace naturel. En effet, dans le zonage de la zone, la partie le long de la route D312 est identifiée en zonage Nb. Cela correspond à une zone naturelle ouverte aux activités sportives et de loisirs. Cela permet d'éviter d'avoir de nouvelles habitations dans le secteur le plus proche de la route.
Ressources, prélèvements et rejets	[-] L'arrivée de nouveaux usagers et d'habitants, ainsi que de nouvelles	<i>Les objectifs chiffrés du PADD tiennent compte du potentiel de développement du site et permettront d'anticiper les besoins notamment</i>

dans le milieu naturel (eau, déchets, énergie)	activités aura pour conséquence une augmentation de la production des déchets, d'eaux usées et des consommations d'eau potable et d'énergie.	<i>en matière d'assainissement. De plus, le PADD inscrit le projet du Grand Parc comme suivant les principes du développement durable, du bioclimatisme et de la qualité environnementale.</i> (E) La capacité des équipements existants (traitement des déchets, adduction eau potable, assainissement) est suffisante pour répondre à un développement modéré du secteur. (R) Une gestion des eaux pluviales mettant en œuvre des moyens alternatifs de rétention des eaux pluviales sera privilégiée. (E) Le règlement permet d'éviter la perte d'eau potable en imposant que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution » (article 8). (E) En lien avec les pollutions, le règlement précise que « Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel » (article 8). (E) Il en est de même pour le réseau des eaux usées : « Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle » (article 8). Cette règle permet aussi de limiter les pollutions diffuses liées à l'assainissement non collectif non conforme. (R) En termes d'énergie, les nouvelles constructions répondront à minima aux objectifs de la RT 2012 ce qui permet de limiter fortement les besoins supplémentaires liés à la construction neuve. (R) Dans ce sens, le futur quartier fera preuve d'exemplarité en termes de performances environnementales via notamment la création d'un réseau de chaleur alimenté par une chaufferie biomasse dimensionner de manière à envisager le raccordement des équipements tertiaires à proximité (écoles, parc d'activité...) et via l'attention portée à
--	---	--

		l'orientation du bâti en termes d'exposition. (R) Le projet est par ailleurs certifié de la démarche HQE-Aménagement qui assure une gestion et une consommation durable des services et des ressources. (R) Le projet (OAP) inclut un maillage de voies, dont des modes doux se raccrochant aux voies existantes, en liaison avec l'offre en transport en commun. Cela favorisera le développement des transports alternatifs contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. (R) Le règlement permet aussi d'encadrer la production d'énergies renouvelables pour les constructions neuves supérieures à 1 000m² de surface de plancher. (article 4)
--	--	---

Extension à long terme, au sud de la RD312

Le secteur longeant la D312 était prévu au PLU précédent comme réserve pour l'extension de la zone d'activités des Bordes afin d'en assurer la pérennité par le développement des entreprises installées et de permettre l'accueil éventuel de nouvelles entreprises.

Le secteur d'extension de la zone d'activité des Bordes, étant un secteur d'extension à long terme pour la commune, est encadré par une OAP. **Les principaux constats émis pour le secteur de la ZAC Grand Parc y sont valables puisque la situation en porte de la commune est comparable.**

De plus, les mesures générales prises dans le PADD de Bondoufle permettent d'anticiper et de réduire au maximum les incidences négatives de cette extension qui devront être réévaluées à l'aune des mesures prises dans les OAP, d'autant qu'elles interviendront dans un nouveau contexte environnemental une fois l'aménagement de la ZAC Grand Parc abouti.

Le secteur est identifié en zone 2AU. Cette zone correspond à une zone à urbaniser à long terme sous réserve d'une modification du PLU. Elle concerne le secteur situé au nord du parc d'activités des Bordes, au Sud de la RD312. On y retrouve des prescriptions graphiques, il s'agit des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme au Sud de la parcelle.

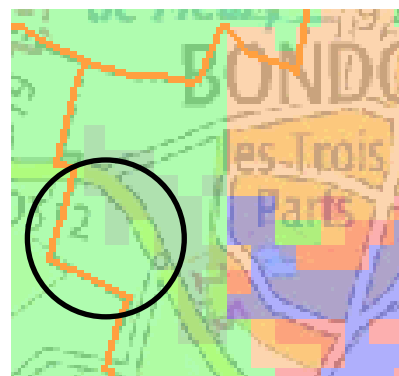
Principaux constats du secteur



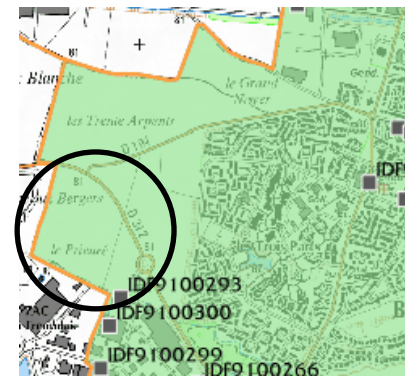
Occupation actuelle du sol



Trame verte et bleue



Risques naturels : sensibilité de la nappe



Risques technologiques, nuisances et pollutions

Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	> Le secteur de projet concerne les espaces tampons autour de l'ancienne base aérienne. > Les espaces concernés étaient occupés par des espaces agricoles.
Protection/restauration de la Trame Verte et Bleue	> Le site encore non construit est principalement occupé par de grandes cultures contribuant faiblement au fonctionnement écologique du territoire. > Les abords de la parcelle le long de la D312, constitués d'une bande herbacée fauchée, ne présentent très peu d'intérêt écologique. > NB : Les haies arbustives rémanentes en limite de la parcelle cultivée se situent en dehors de la commune. > L'alignement de platanes le long de la rue Pierre Josse, à l'extrémité Est de la parcelle présente un intérêt écologique modéré : il constitue un corridor communal potentiel pour l'avifaune notamment entre le parc des Bordes et le Bois des Bordes, dans un secteur très fragmenté par les infrastructures routières et la zone d'activité des Bordes.
Paysage / Patrimoine	> Le site ne situe pas à proximité immédiate d'un périmètre de protection d'un Monument Historique. > Le site est actuellement occupé par des espaces agricoles présentant un paysage ouvert, visible depuis la D312. > Site en entrée de commune, amené à constituer une entrée de ville en symétrie de la ZAC Grand Parc. > L'alignement de platanes le long de la rue Pierre Josse contribue à une entrée de qualité dans la zone d'activités des Bordes.

Risques et nuisances	› Le secteur n'est concerné ni par un aléa fort pour le retrait/gonflement des argiles, ni par un risque notable lié aux inondations ou remontées de nappe. › Le secteur est concerné par le transport de gaz par canalisation. › Le secteur n'est pas concerné par des sites et des sols pollués des bases de données BASOL et BASIAS. › Des voies routières génératrices de nuisances sonores bordent le site. › Un secteur qui ne dépasse pas les limites fixées en matière de qualité de l'air, mais sensible compte tenu des axes routiers à proximité.
Ressources, prélèvements et rejets dans le milieu naturel (eau, déchets, énergie)	› Le secteur n'est pas stratégique au regard de l'alimentation en eau potable



Un site en entrée de commune, paysage ouvert de grandes cultures, de faible qualité écologique (gauche) / Un alignement de platanes qualifiant l'entrée de la zone d'activités, corridor écologique secondaire (droite)

Principales incidences pressenties et mesures prises pour les limiter :

Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	[-] Le site s'implantera sur des terres agricoles.	<i>Le PADD encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs publics et privés, ainsi qu'au développement d'espaces verts limitant l'artificialisation des sols.</i> (R) Le secteur est situé en zone 2AU, c'est-à-dire qu'il est voué à être urbanisé et artificialisé, mais dans un temps long qui va même au-delà du PLU (plus de 10 ans). (R) Le règlement ne règlemente pas l'emprise au sol dans la mesure où l'urbanisation de la zone est conditionnée par la révision du PLU.
Protection/restauration de la Trame Verte et Bleue	[-] Suppression potentielle de l'alignement de platanes, d'intérêt écologique moyen.	<i>Le PADD encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs publics et privés, ainsi qu'au développement d'espaces verts favorables à la biodiversité pouvant améliorer la situation actuelle.</i> (E) Des prescriptions graphiques viennent éviter la destruction d'alignements d'arbres le long de la rue Pierre Josse (en limite du site d'OAP). En effet, il est identifié au zonage des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils se trouvent de part et d'autre de la rue. Le règlement précise que « Les alignements d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver » (dispositions générales).
Paysage / Patrimoine	[-] Le nouveau secteur s'inscrit en rupture avec le paysage agricole initial, dans un secteur en entrée de ville. [-] Le contexte paysager sera fortement modifié dans le cadre de la réalisation de la ZAC grand Parc.	<i>Le PADD encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs publics et privés. Il inscrit le secteur comme entrée de ville et sa mise en valeur comme objectif.</i> (R) Au regard de la nature du projet de la ZAC Grand Par cet des enjeux liés à l'entrée de ville, il est attendu le même niveau d'intégration paysagère pour la zone d'extension des Bordes. (R) Il est prévu la création d'un accès sur la parcelle accompagné de

		plantations d'alignements d'arbres. .
Risques et nuisances	[-] Les flux de déplacements supplémentaires dus à l'arrivée de nouvelles activités pourraient entraîner une augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier.	Les orientations définies de manière générale dans le PADD encourageant aux mobilités douces pour les liens inter quartiers devraient permettre de ne pas augmenter les petits déplacements motorisés. Le PADD souligne que la commune travaille à obtenir le développement de l'offre de transports en commun sur le secteur. Il demande par ailleurs d'anticiper les nuisances sonores et enjeux de qualité de l'air dans les nouveaux projets comme celui de la ZAC. (R) Au même titre que l'OAP du Grand Parc, une coulée verte sera mise en place le long de la route RD312, permettant de limiter ces incidences négatives.
Ressources, prélèvements et rejets dans le milieu naturel (eau, déchets, énergie)	[-] L'arrivée de nouveaux usagers et d'habitants, ainsi que de nouvelles activités aura pour conséquence une augmentation de la production des déchets, d'eaux usées et des consommations d'eau potable et d'énergie.	Les objectifs chiffrés du PADD tiennent compte du potentiel de développement du site et permettront d'anticiper les besoins notamment en matière d'assainissement. (E) La capacité des équipements existants (traitement des déchets, adduction eau potable, assainissement) est suffisante pour répondre à un développement modéré du secteur. (R) Une gestion des eaux pluviales mettant en œuvre des moyens alternatifs de rétention des eaux pluviales sera privilégiée. (E) Le règlement permet d'éviter la perte d'eau potable en imposant que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution » (article 8, commun à toutes les zones). (E) En lien avec les pollutions, le règlement précise que « Toute installation

		industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel » (article 8 commun à toutes les zones). (E) Il en est de même pour le réseau des eaux usées : « Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle » (article 8 commun à toutes les zones). Cette règle permet aussi de limiter les pollutions diffuses liées à l'assainissement non collectif non conforme. (R) En termes d'énergie, les nouvelles constructions, répondront à minima aux objectifs de la RT 2012 ce qui permet de limiter fortement les besoins supplémentaires liés à la construction neuve.
--	--	---

Extension sur le Bois Bailleul

Le secteur d'extension pour de nouvelles activités sur le secteur du Bois Bailleul était inscrit au PLU précédent dans la continuité du secteur de la Grande Brèche et en compatibilité avec les secteurs de développement prévu au SDRIF. L'urbanisation du secteur sera plus petite que celle prévu dans le PLU précédent, préservant ainsi la partie Sud qui comporte des espaces agricoles et une partie du Bois des Folles, réservoir de biodiversité.

Ainsi, les terrains de la zone dénommée « du Bois Bailleul » située à l'est de la RD31 représentent une surface totale de près de 24 hectares rendue à l'urbanisation (activités et équipements).

Le site est desservi par une voirie Nord-Sud, le traversant, et prolongeant la rue Désir Prévost jusqu'à la rue Noël Marteau. Tandis que l'Ouest de la voie est voué à l'accueil d'activités économiques, la partie Est du site a d'ores et déjà accueilli un cimetière intercommunal semi-paysager.

Le secteur est identifié en zone 1AUi. Cette zone correspond à une zone à urbaniser non équipée réservée aux activités économiques et à l'accueil d'équipements publics. On y retrouve des prescriptions graphiques, il s'agit d'une marge

de recul par rapport à la voie RD31, ainsi que des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Alignement récemment planté le long de la D31, d'intérêt écologique moyen



Bordure du site le long de la rue Noël Marteau face au secteur sud

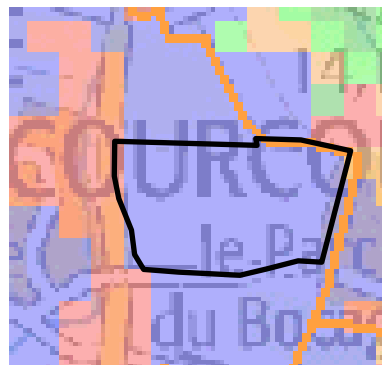
Principaux constats du secteur



Occupation actuelle du sol



Trame verte et bleue



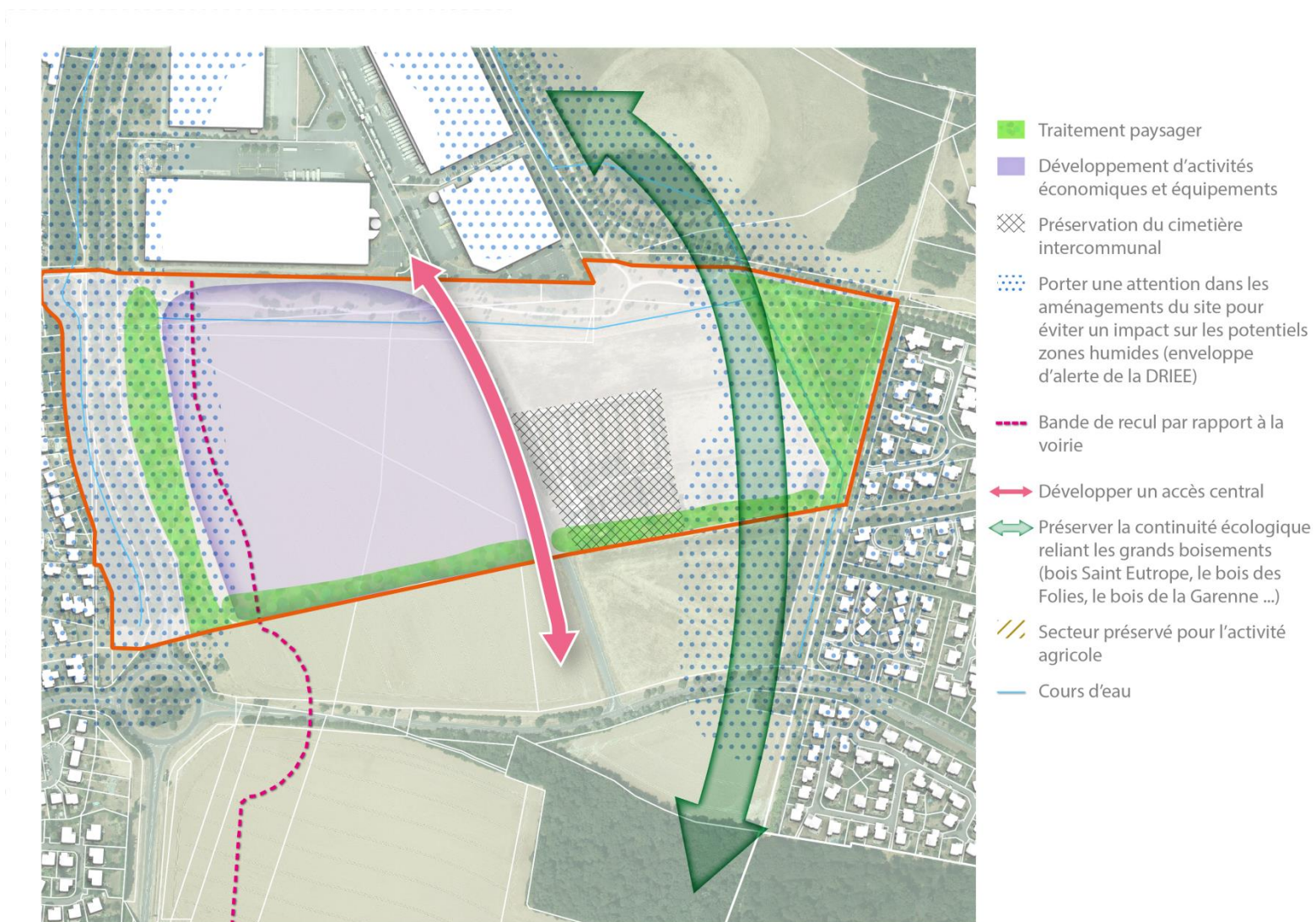
Sensibilité aux remontées de nappe



Risques technologiques, nuisances et pollutions

Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	› Le secteur de développement concerne une surface agricole
Protection/restauration de la Trame Verte et Bleue	› Le site encore non construit est principalement occupé par de grandes cultures contribuant faiblement au fonctionnement écologique du territoire. › La trame verte du SDRIF fait apparaître une liaison végétale en limite communale, à l'est du périmètre du Bois Bailleul. › Les boisements à l'ouest le long de la D31, de la rue Noël Marteau et au nord constituent des milieux relais à proximité du réservoir du Bois des Folles au Sud, bien que coupé par les infrastructures routières
Paysage / Patrimoine	› Le site ne situe pas à proximité immédiate d'un périmètre de protection d'un Monument Historique. › Le site est actuellement occupé par des espaces agricoles présentant un paysage ouvert qu'encadre les boisements aux abords › Site en entrée de commune
Risques et nuisances	› La nappe est potentiellement sub-affleurante sur le secteur › Le secteur n'est concerné ni par un aléa fort pour le retrait/gonflement des argiles. › Le secteur est concerné par le transport de gaz par canalisation. › Le secteur n'est pas concerné par des sites et des sols pollués des bases de données BASOL et BASIAS. › La route D31 génératrice de nuisances sonores bordent le site. › Un secteur qui ne dépasse pas les limites fixées en matière de qualité de l'air, mais sensible compte tenu des axes routiers à proximité.
Ressources, prélèvements et rejets dans le milieu naturel (eau, déchets, énergie)	› Le secteur n'est pas stratégique au regard de l'alimentation en eau potable › La desserte en transports en commun reste limitée au réseau de bus dont l'arrêt le plus proche est entre 6 et 8 min à pieds au point le plus favorable du secteur.

Principes d'aménagements



Principales incidences pressenties et mesures prises pour les limiter :

Consommation d'espace agricole, naturel et forestier	[-] Le site s'implantera sur des terres agricoles.	<i>Le PADD encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs ce qui limitera l'artificialisation des sols.</i> (R) Le secteur de développement est fortement réduit de plus de la moitié par rapport au PLU en vigueur limitant les incidences en termes de consommation d'espace agricole et naturel. (E) En effet, la bordure du site le long de la rue Noël Marteau face au secteur sud est sortie du périmètre par rapport au PLU en vigueur afin d'éviter les incidences négatives sur le fonctionnement écologique. (R) Pour réduire la consommation d'espace, dans l'OAP, il est prévu de tendre vers une forte mutualisation du stationnement. (R) De plus, le projet veillera à optimiser le foncier tout en limitant l'imperméabilisation des sols en prévoyant des surfaces éco-aménageables généreuses, de pleine terre et complémentaires en particulier via des toitures végétalisées. Ces mesures viennent aussi renforcer la limitation des incidences sur la biodiversité. (R) Ainsi, le règlement permet de limiter l'imperméabilisation du sol en imposant une emprise au sol des constructions qui ne peut excéder 70% de la surface de la parcelle totale (zone AU, article 3).
Protection/restauration de la Trame Verte et Bleue	[o] Le recul de construction de 75m imposé le long de la D31 au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme garantit le maintien des boisements d'intérêt écologique modéré. [-] Pas d'incidences majeures sur le fonctionnement écologique du territoire	<i>Le PADD localise des continuités écologiques à préserver. Il encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs publics et privés, ainsi qu'au développement d'espaces verts favorables à la biodiversité pouvant améliorer la situation actuelle.</i> (R) Le secteur est réduit par rapport au PLU en vigueur évitant les incidences négatives sur le fonctionnement écologique du Bois des Folles notamment.

	[-] Dégradation des abords et des espaces proches ou en continuité de la trame verte du SDRIF (liaison végétale) en limite communale, à l'est du périmètre du Bois Bailleul. [-] Dégradation des zones humides potentielles selon l'enveloppe d'alerte de la DRIEE.	(R) Dans l'OAP il est envisagé à terme, de compléter la liaison végétale en limite communale par un accompagnement paysager de la liaison douce (côté Bondoufle), ainsi que par le traitement semi-paysager du cimetière intercommunal. (R) Dans l'OAP, une attention est portée à la contribution écologique des plantations à travers des aménagements comportant des strates différentes de végétation (arborée, arbustives, herbacées), d'essences locales, sobres en termes de consommation en eau. (R) Il est prévu dans le règlement (article 5) que « les espaces verts seront plantés d'arbustes dont 50% d'essences persistantes ». De même, « les réserves pour extension seront engazonnées ». Ces mesures vont dans le sens d'une végétalisation des espaces pour permettre la présence de biodiversité au sein des espaces bâtis (nature en ville). (R) Dans le règlement, il est prévu que « les aires de stationnement réservées aux véhicules légers seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ». (E) Le règlement va vers des mesures d'évitement en précisant que « les plantations existantes sont prises en compte dans le décompte des sujets dus. Les plantations existantes doivent être maintenues et entretenues » (article 5).
Paysage / Patrimoine	[-] Le nouveau secteur s'inscrit en rupture avec le paysage agricole initial dans le respect du recul de 75m imposé le long de la D31 au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.	<i>Le PADD encourage fortement à la végétalisation des espaces extérieurs publics et privés. Il inscrit le secteur comme entrée de commune et de ville et sa mise en valeur comme objectif.</i> (R) Les objectifs visant à privilégier les liens inter quartiers devraient venir atténuer la rupture ressentie. (R) Dans l'OAP, il est prévu de rechercher une harmonie architecturale et une bonne intégration paysagère des bâtiments. Ainsi, un traitement paysager est prévu au niveau des limites du sites sur les secteurs qui ne sont pas en contact avec la zone d'activité au Nord du site. Ainsi, un

		traitement végétal épais sera mis en place en façade des axes importants, ceci afin de minimiser l'impact visuel des activités économiques. Un aménagement paysager continu complètera les accotements de voirie à l'intérieur du parc d'activités. Il intègre si besoin des éléments de gestion des eaux pluviales (collecte et circulation) en lien avec le Ru de l'Ecoute s'il pleut. (R) Le règlement permet de réduire l'impact visuel des futures constructions en limitant leur hauteur. La hauteur maximale est ainsi de 15m, pour la zone 1AUi (article 3). (R) Le règlement précise que « l'unité d'architecture tendra vers la simplicité des volumes, compatible avec l'unité et l'harmonie d'ensemble du projet, qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments à vocations différentes et situés sur une même parcelle » (article 4). Ainsi, les futures constructions devront s'intégrer à leur environnement paysager et architectural. Il en va de même pour les façades et les clôtures. (R) Dans l'article 5 du règlement, il est ajouté que les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts perméables de pleine terre sur 30 % minimum avec 2 arbres de haute tige pour 100 m². Cela permet de certifier de la présence d'espaces perméables sur une partie des parcelles. Cette mesure a donc incidences positives sur le paysage (cadre de vie, espace de respiration) mais aussi sur la biodiversité (nature en ville) et les risques d'inondation (ruissellement urbain). (R) Le règlement prévoit d'encadrer les abords des aires de stationnement en précisant que « les aires de stationnement seront, de préférence, dissimulées aux vues extérieures par un écran végétal » (article 5). (E) Des prescriptions graphiques viennent éviter la destruction d'alignements d'arbres le long de la route D31 (en limite du site d'OAP). En effet, il est identifié au zonage des alignements d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils se trouvent de part et d'autre de la route D31. Le règlement précise que « Les alignements
--	--	--

		d'arbres figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver » (dispositions générales).
Risques et nuisances	[-] Le développement sur ce secteur à la nappe sub-affleurant expose davantage de biens et personnes au risque inondation. [-] Les flux de déplacements supplémentaires dus à l'arrivée de nouvelles activités pourraient entraîner une augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier ainsi que des pollutions atmosphériques potentielles. [-] Davantage d'usagers sont exposés au risque lié au transport de matières dangereuses par voie routière et par canalisation.	<i>Les orientations définies de manière générale dans le PADD concernant la réduction du risque inondation devraient réduire les incidences négatives. Le PADD encourageant aux mobilités douces pour les liens inter quartiers devrait permettre de ne pas augmenter les petits déplacements motorisés. Il souligne que la commune travaille à obtenir le développement de l'offre de transports en commun sur le secteur. Il demande par ailleurs d'anticiper les nuisances sonores et enjeux de qualité de l'air dans les nouveaux projets.</i> (R) De plus, l'OAP prévoit des accès et circulations Poids Lourds, de façon à minimiser les incidences sur l'environnement liées au trafic généré. (E) Le règlement ainsi que les prescriptions graphiques permettent d'éviter d'impacter de nouvelles populations par rapport aux nuisances sonores avec un recul de 75 m.
Ressources, prélèvements et rejets dans le milieu naturel (eau, déchets, énergie)	[-] L'arrivée de nouvelles activités aura pour conséquence une augmentation de la production des déchets, d'eaux usées et des consommations d'eau potable et d'énergie.	<i>Les objectifs chiffrés du PADD tiennent compte du potentiel de développement du site et permettront d'anticiper les besoins notamment en matière d'assainissement.</i> (E) La capacité des équipements existants (traitement des déchets, adduction eau potable, assainissement) est suffisante pour répondre à un développement modéré du secteur. (E) Le règlement permet d'éviter la perte d'eau potable en imposant que « Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution » (article 8). (E) En lien avec les pollutions, le règlement précise que « Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à

		déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel » (article 8). (E) Il en est de même pour le réseau des eaux usées : « Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle » (article 8). Cette règle permet aussi de limiter les pollutions diffuses liées à l'assainissement non collectif non conforme. (R) Une gestion des eaux pluviales mettant en œuvre des moyens alternatifs de rétention des eaux pluviales sera privilégiée. (R) En termes d'énergie, les nouvelles constructions, répondront à minima aux objectifs de la RT 2012 ce qui permet de limiter fortement les besoins supplémentaires liés à la construction neuve. (R) Le projet (OAP) souhaite favoriser des parcours piétons et cyclables, en lien avec la desserte en transport en commun. Cela favorisera le développement des transports alternatifs contribuant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. (R) Le règlement prévoit que « les toitures terrasses seront favorisées » (article 4), permettant ainsi l'implantation de panneaux photovoltaïques ou une toiture végétalisée. (R) Le règlement permet aussi d'encadrer la production d'énergies renouvelables pour les constructions neuves supérieures à 1 000m² de surface de plancher. (article 4)
--	--	---

12. EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

3. Préambule

La présence de sites appartenant au réseau Natura 2000 à proximité de la commune de Bondoufle témoigne d'une richesse écologique et d'une sensibilité environnementale relative. Ces espaces présentent des milieux remarquables et accueillent des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt communautaire qu'il convient de protéger.

Le présent document constitue donc un chapitre de l'évaluation environnementale, ayant pour objet d'évaluer, conformément aux exigences du Code de l'Environnement (article R414-23), les incidences potentielles du projet de PLU sur les sites Natura 2000 :

> Une première partie localisera l'ensemble des sites du réseau Natura 2000 présents dans un périmètre éloigné de la commune, et déterminera lesquels sont susceptibles d'être affectés par le projet au regard de leur localisation, de la topographie et de l'hydrographie, et de manière plus générale de la fonctionnalité écologique existant ou non entre les sites et le territoire. Afin de comprendre le réseau Natura 2000 global dans lequel s'inscrit le territoire, l'analyse s'étend dans un rayon de 20km autour du périmètre de projet.

> Si des sites sont identifiés comme potentiellement impactés, la seconde partie rappellera et analysera pour chacun d'eux:

- la description des sites et notamment les enjeux de leur conservation, en s'appuyant sur les formulaires standards de données (FSD) de l'Institut National du Patrimoine Naturel (INPN) ;
- le périmètre d'influence des sites Natura 2000 ;

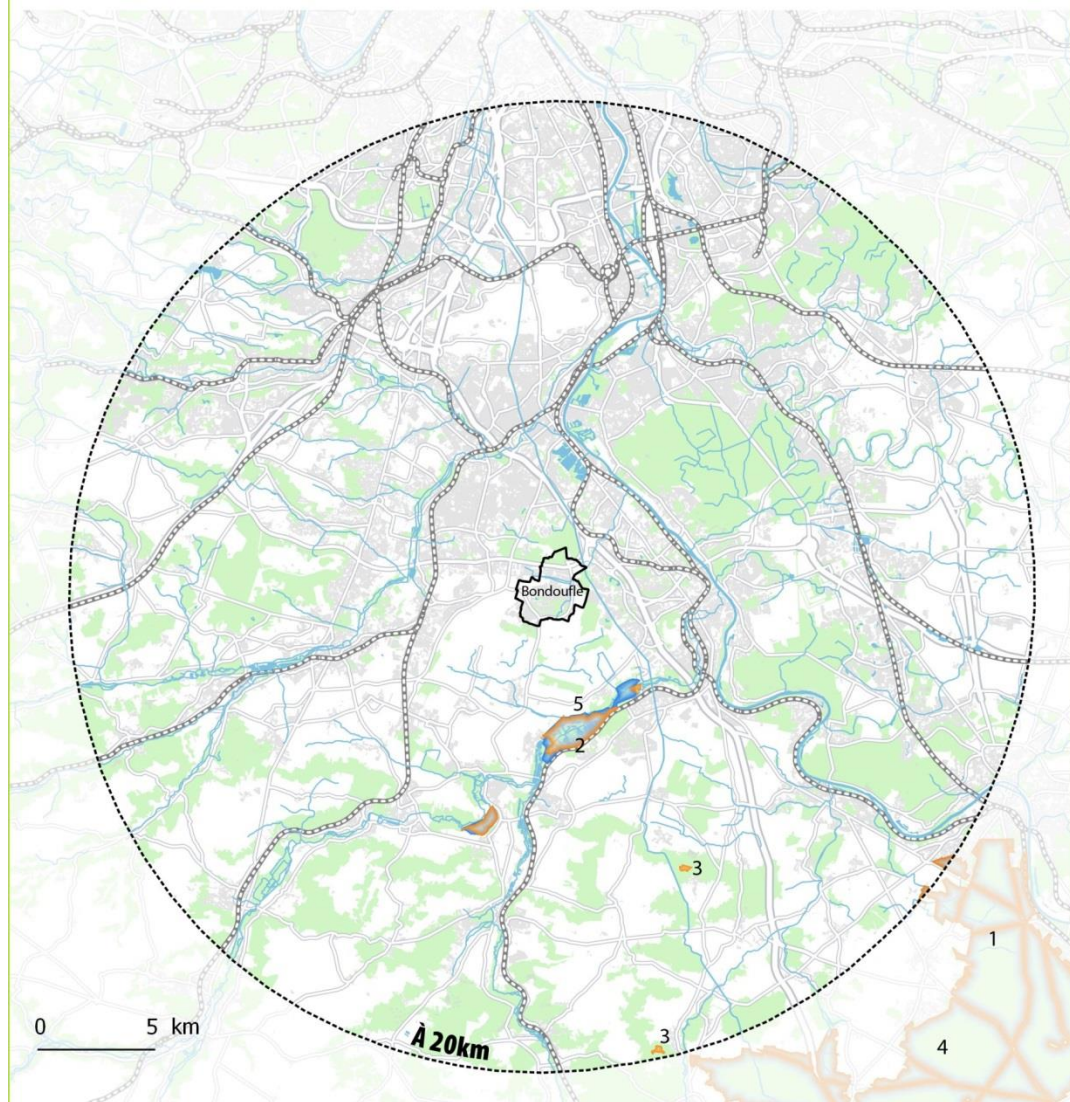
- les incidences négatives potentielles du projet de PLUi ;
- les mesures d'évitement ou de réduction intégrées au projet de PLUi ;
- les incidences positives du projet de PLUi le cas échéant.

> La troisième partie s'attachera à analyser les incidences potentielles des grands projets de la commune (développement urbain, économique, infrastructures, ...).

> La dernière partie conclura sur l'atteinte portée par le projet de PLU à l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, et le niveau d'incidences résiduelles s'il y en a.

> Enfin, l'ensemble des sites Natura 2000 pris en compte dans ce chapitre seront présentés et décrits en annexe.

LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 DANS UN PÉRIMÈTRE ÉLOIGNÉ DU PLU



 Natura 2000 - Zone de Protection Spéciale (ZPS)

4 Massif de Fontainebleau

5 Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte

 Natura 2000 - Zone de Conservation Spéciale (ZSC)

1 Massif de Fontainebleau

2 Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne

3 Buttes gréseuses de l'Essonne

4. Identification des sites Natura 2000 susceptibles d'être impactés

L'analyse des incidences du PLU sur les sites Natura 2000 localisés dans un périmètre de 20km autour de Bondoufle s'appuie principalement sur une analyse géographique et spatiale du territoire à large échelle. L'objectif est de comprendre s'il existe effectivement des relations de fonctionnalité écologique entre les sites du réseau Natura 2000 proches et la commune, à la fois au niveau des habitats que des espèces d'intérêt communautaire.

Pour ce faire, l'analyse des sites croise plusieurs critères :

- La distance entre le site et le territoire ;
- La connexion du site au réseau hydrographique, corridor multi-trame et donc axe de circulation privilégié de la faune entre le site et le territoire de projet. Un site non localisé sur le réseau hydrographique du territoire est ainsi potentiellement peu fréquenté par la faune, les liaisons écologiques entre le site et le territoire sont ainsi faibles, en résultant une sensibilité négligeable aux incidences potentielles du projet. De même, on considère qu'il est peu probable que les habitats d'intérêt communautaire d'un site localisé en amont du réseau hydrographique du territoire et à une grande distance soient impactés par le projet (pas de destruction d'habitat, pas de risque de pollution par les eaux, ...) ;
- La connexion aux corridors écologiques existants à l'échelle régionale (issus du SRCE de la région Ile-de-France) apportant des informations quant aux connexions écologiques fonctionnelles ;
- La présence d'éléments fragmentants impactant potentiellement les déplacements de la faune (routes principales et voies ferrées) ;
- La présence des mêmes habitats d'intérêt communautaire sur le site Natura 2000 et sur le territoire, ce dernier pouvant potentiellement servir d'espace relais pour la faune ;

- La présence des mêmes espèces d'intérêt communautaire sur le site Natura 2000 et sur le territoire, indiquant des déplacements potentiels de la faune patrimoniale entre le site et le territoire.

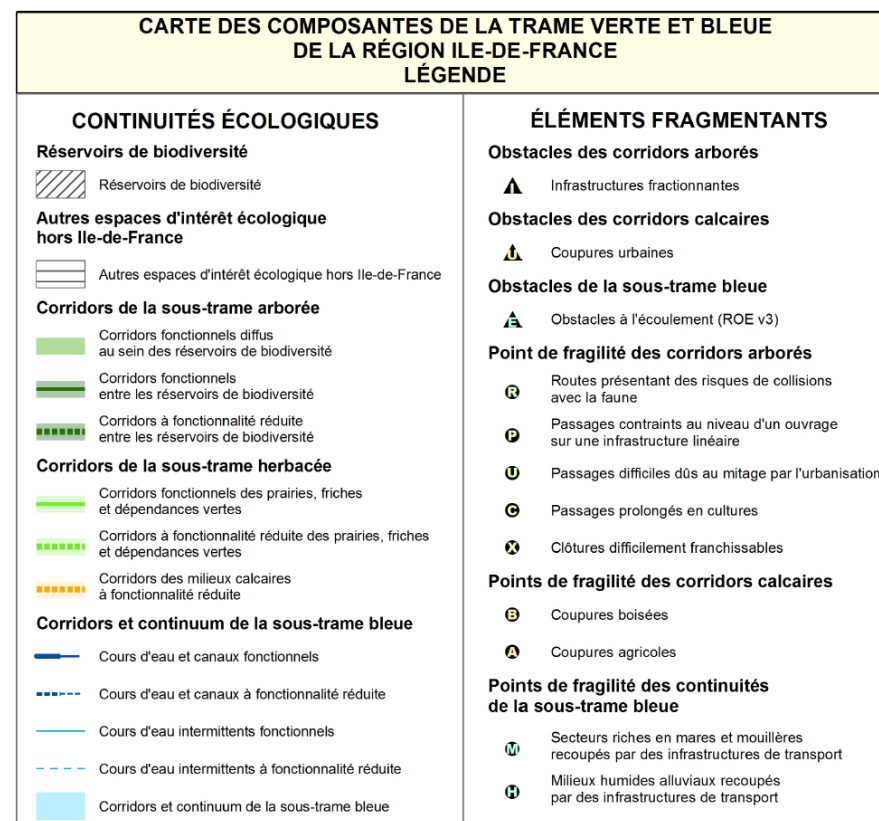
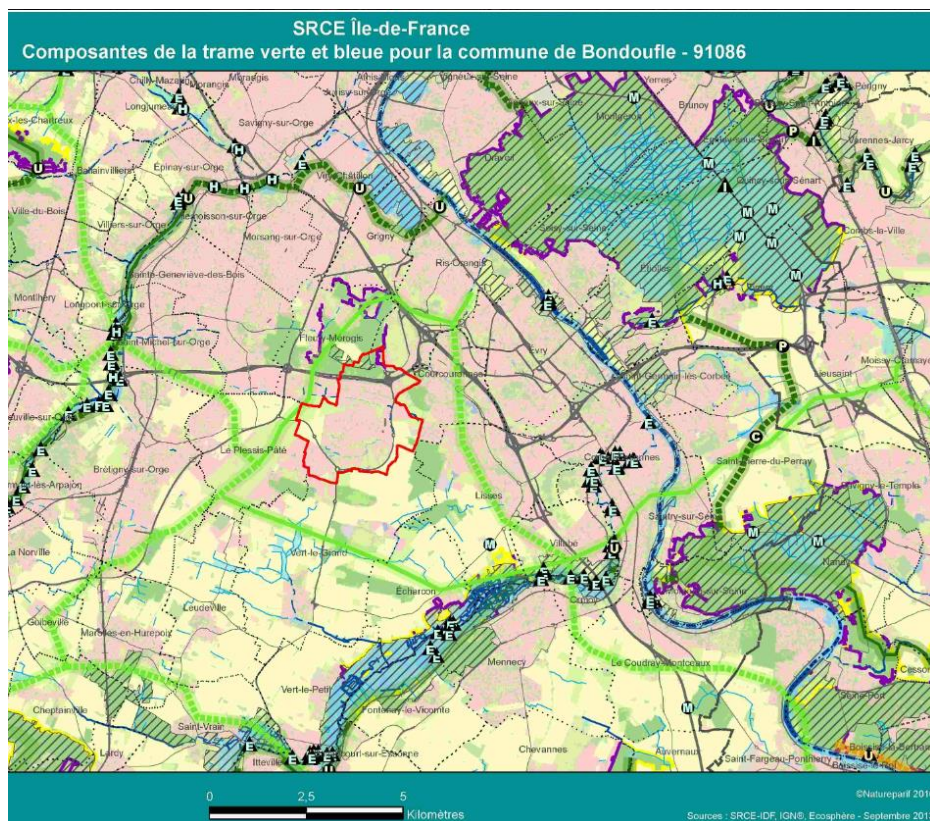
Les sites considérés dans un rayon de 20km sont donc :

Directive Habitat

- FR1100795 – Massif de Fontainebleau ;
- FR1100805 - Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne ;
- FR1100806 – Buttes gréseuses de l'Essonne.

Directive Oiseaux

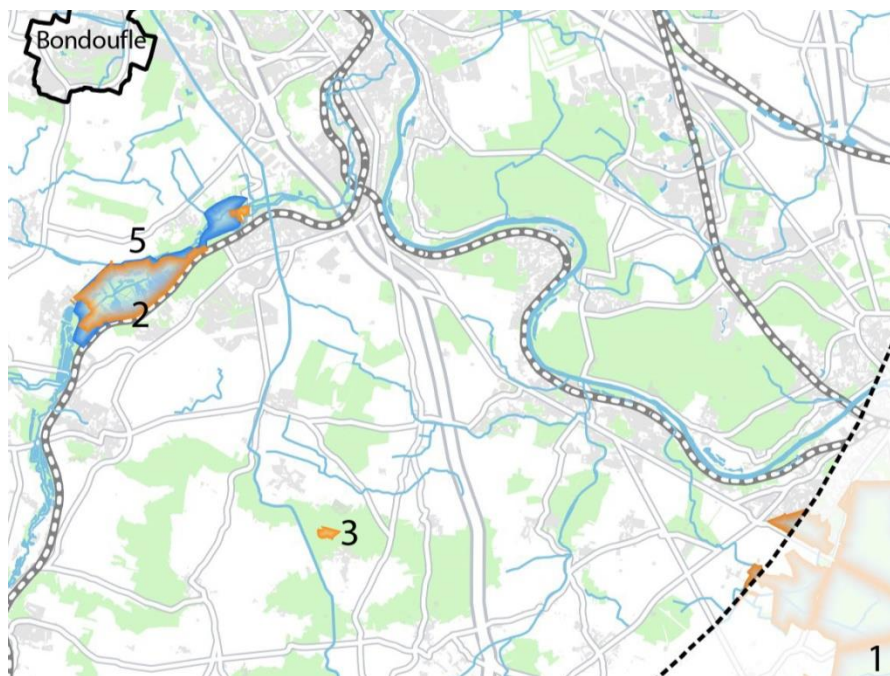
- FR1110795 – Massif de Fontainebleau ;
- FR1110102 – Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte.



Le SRCE n'identifie aucune continuité écologique reliant la commune de Bondoufle aux sites Natura 2000 proches, celles-ci contournant le territoire. Il ne semble donc pas exister de fonctionnalité écologique avérée entre le réseau Natura 2000 et le territoire d'étude. Les focus suivants s'attachent à analyser plus précisément les liens potentiels entre chaque site et Bondoufle.

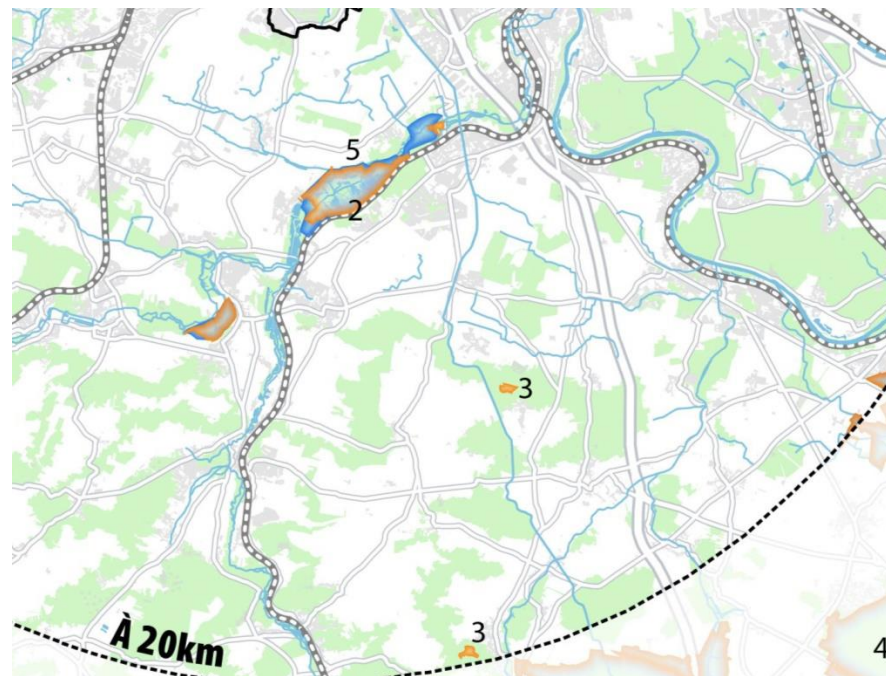
d) Sites Natura 2000 de la directive « Habitat »

FR1100795 – Massif de Fontainebleau (1)



Le site Natura 2000 de la directive Habitat « Massif de Fontainebleau » est localisé à l'extrême sud-est de la commune de Bondoufle. Localisé en amont de la Seine, le développement prévu par le PLU ne pourra avoir d'impact sur ses les habitats d'intérêt communautaire. Par ailleurs la faune inscrite à l'annexe II de la directive habitat disposant d'une distance de dispersion peu élevée, il est peu probable qu'elle fréquente la commune. **On peut ainsi conclure en l'absence d'incidences sur ce site Natura 2000.**

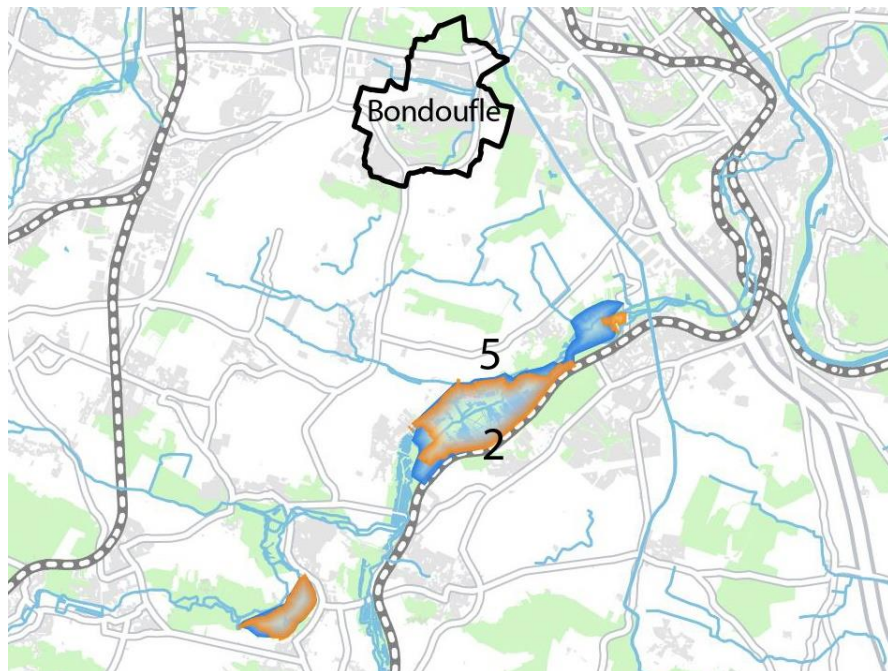
FR1100806 – Buttes gréseuses de l'Essonne (3)



Le site des « Buttes gréseuses de l'Essonne » est constitué d'habitats fragiles mais non reliés au territoire par le réseau hydrographique. Le PLU n'aura donc pas d'incidence sur les habitats d'intérêt communautaire.

Concernant les espèces d'intérêt communautaire, la distance importante séparant le site de Bondoufle et l'absence de continuité écologique les reliant, hormis la proximité du canal de Vanne et du Loing mais constituant une continuité contrainte et peu favorable à la biodiversité, il est peu probable que la faune se déplace jusque la commune. **On considère donc que les incidences sont négligeables.**

FR1100805 - Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne (2)



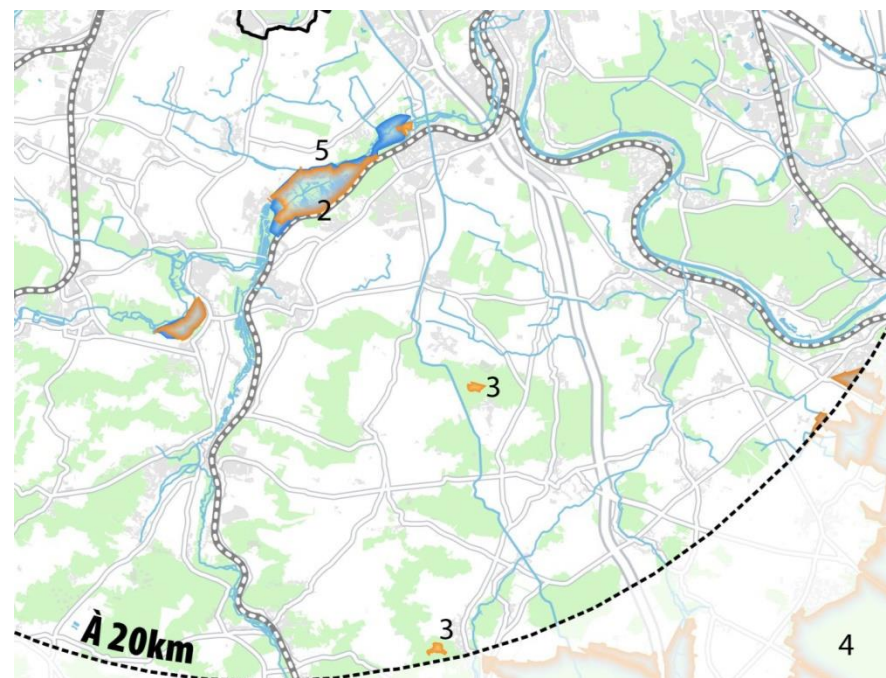
De la même manière, le site des « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne » n'est pas relié à la commune de Bondoufle par le réseau hydrographique. Le PLU n'aura donc aucun impact sur les habitats d'intérêt communautaire.

En revanche, il se pourrait que des espèces faunistiques associées à ce site se déplacent jusqu'à la commune. Cependant, s'agissant de petite faune (coléoptère, papillon, triton, escargot et poisson), sa distance de dispersion reste faible, et il n'existe pas de continuité écologique avérée entre le site et Bondoufle. Les espaces les séparant sont en effet constitués essentiellement de grandes cultures peu poreuses

pour la biodiversité. De même, le passage de la RD26 crée une coupure importante dans les continuités écologiques, limitant les déplacements de la faune vers Bondoufle, et réduisant fortement son attractivité. **On en déduit que le PLU n'aura pas d'effet sur la faune d'intérêt communautaire des « Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne ».**

e) Sites Natura 2000 de la directive « Oiseaux »

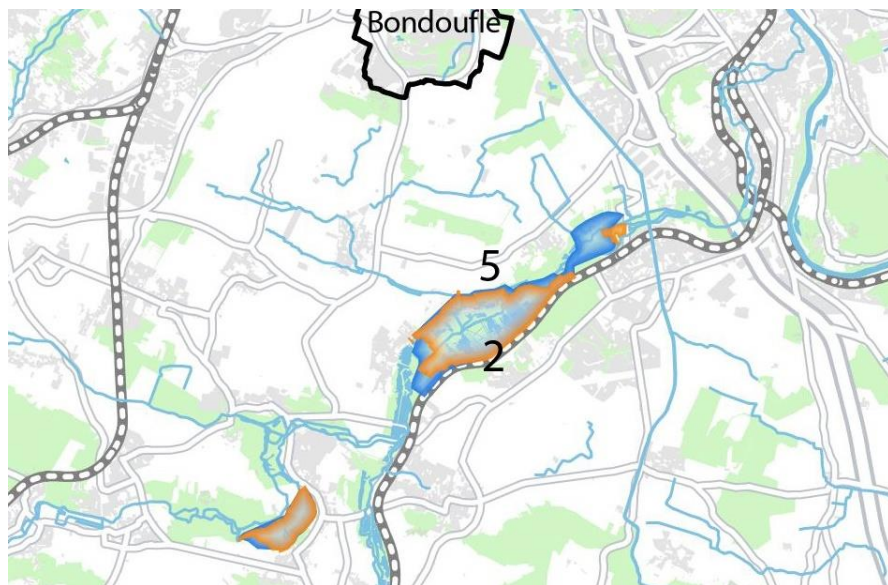
FR1110795 – Massif de Fontainebleau (4)



Le site de la directive Oiseaux (ou ZPS) « Massif de Fontainebleau » est localisée sur la même emprise que le site de la directive Habitat (ou ZSC) du même nom. Ce site n'est

ni sur le réseau hydrographique de Bondoufle, ni relié à la commune par une continuité écologique avérée. Bien que les oiseaux disposent d'une forte distance de dispersion, la présence de nombreux éléments fragmentants limitent les possibilités de déplacement jusque le territoire. Par ailleurs, la forêt de Fontainebleau constitue une vaste mosaïque de milieux au sein de laquelle la fonctionnalité écologique est très forte, en lien avec la Seine. L'avifaune d'intérêt communautaire se déplacera et fréquentera donc préférentiellement le massif forestier à plus de 20km au sud-est de Bondoufle. **Le PLU n'aura ainsi aucun impact sur l'avifaune de ce site Natura 2000.**

FR1110102 – Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte (5)



Les « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Compte » composés essentiellement de marais et d'eau douce constituent un milieu particulièrement favorable à l'avifaune. La proximité de la commune de Bondoufle en fait un espace potentiellement fréquenté par les espèces de ce site. En revanche, l'absence de continuité écologique fonctionnelle reliant la commune à ce site et la présence d'espaces de grandes cultures particulièrement peu favorables à la biodiversité limitent fortement les déplacements de la faune vers Bondoufle.

Par ailleurs, la fonctionnalité écologique le long de l'Essonne et des marais qui l'accompagnent est bien plus forte pour l'avifaune d'intérêt communautaire. La vallée de l'Essonne constitue ainsi un secteur très attractif pour les oiseaux, au détriment de la commune de Bondoufle et ses alentours. **L'avifaune privilégiera donc les vallées de l'Essonne et de la Seine non reliées à la commune, on peut ainsi conclure en l'absence d'impact du PLU.**

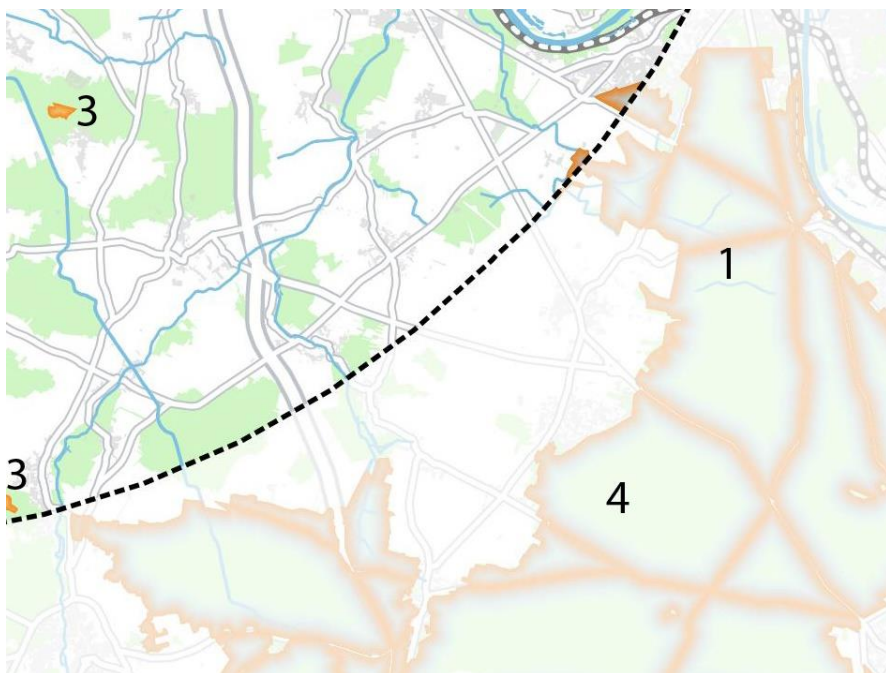
5. Conclusion

L'analyse de la fonctionnalité écologique entre la commune de Bondoufle et les sites Natura 2000 dans un périmètre de 20km n'a pas révélé de connexion avérée, et n'a identifié aucun site susceptible d'être impacté dans son environnement proche.

Ainsi, le PLU de Bondoufle n'implique aucune incidence prévisible et notable sur le réseau Natura 2000 pouvant potentiellement altérer l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaires proches.

6. Annexe – Description des sites Natura 2000

f) Massif de Fontainebleau



Code du site : FR1100795

Type : B (ZSC)

Superficie : 28 063 ha

Classes d'habitats recensées sur le site

Classes d'habitats	Pourcentage de répartition
Forêts mixtes	40%
Forêts caducifoliées	29%
Forêts de résineux	20%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	5%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières	2%
Pelouses sèches, Steppes	2%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	1%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%

Qualité et importance

Le massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Les alignements de buttes gréseuses alternent avec les vallées sèches. Les conditions de sols, d'humidité et d'expositions sont très variées. La forêt de Fontainebleau est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales

protégées. Beaucoup d'espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire. Le massif est célèbre pour les platiers gréseux, les chaos de grès, les landes, les pelouses calcaires et sablo-calcaires, les chênaies pubescentes, les hêtraies...

Vulnérabilité

Il existe une pression touristique importante liée à la proximité de l'agglomération parisienne.

Liste des habitats communautaires inscrits à l'annexe I de la directive « Habitat »

Code – intitulé (habitats prioritaires)	Pourcentage de répartition	Conservation
2330 - Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à <i>Corynephorus</i> et <i>Agrostis</i>	0,01 %	Bonne
3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (<i>Littorelletalia uniflorae</i>)	0 %	Bonne
3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoeto-Nanojuncetea</i>	0 %	Bonne

3140 - Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp	0 %	NC
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	0,1 %	Bonne
3160 - Lacs et mares dystrophes naturels	0 %	NC
4010 - Landes humides atlantiques septentrionales à <i>Erica tetralix</i>	0,01 %	Significative
4030 - Landes sèches européennes	3,27 %	Significative
5130 - Formations à <i>Juniperus communis</i> sur landes ou pelouses calcaires	0 %	Significative
6110 - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alyso-Sedion albi	0 %	NC
6120 - Pelouses calcaires de sables xériques	0,1 %	Bonne
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)	0,59 %	Bonne
6230 - Formations herbeuses à <i>Nardus</i> , riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	0 %	NC
6410 - Prairies à <i>Molinia</i> sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (<i>Molinion caeruleae</i>)	0 %	Bonne

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaies et des étages montagnard à alpin	0,01 %	NC
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	0,29 %	Bonne
7210 - Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du Caricion <i>davallianae</i>	0,01 %	Significative
7230 - Tourbières basses alcalines	0 %	NC
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	0,54 %	Bonne
8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion <i>dillenii</i>	0 %	NC
91D0 - Tourbières boisées	0 %	NC
91E0 - Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion <i>incanae</i> , Salicion <i>albae</i>)	0,12 %	Significative
9120 - Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à <i>Ilex</i> et parfois à <i>Taxus</i> (Quercion <i>robori-petraeae</i> ou Ilici-Fagenion)	32,29 %	Bonne
9130 - Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	24,76 %	Bonne
9150 - Hêtraies calcicoles médio-européennes du Cephalanthero-Fagion	0,03 %	NC

Listes des espèces inscrites à l'annexe II de la directive « Habitat »

Espèce	Evaluation du site	
Nom scientifique	Population	Conservation
<i>Limoniscus violaceus</i>	C	C
<i>Lucanus cervus</i>	C	A
<i>Osmoderma eremita</i>	C	B
<i>Cerambyx cerdo</i>	C	B
<i>Triturus cristatus</i>	C	B
<i>Myotis blythii</i>	C	NC
<i>Myotis bechsteinii</i>	C	B
<i>Myotis myotis</i>	C	B
<i>Dicranum viride</i>	C	B
<i>Luronium natans</i>	C	C
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	C	B

Population : A = $100 \geq p > 15 \%$; B = $15 \geq p > 2 \%$; C = $2 \geq p > 0 \%$; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite»

NC = Non communiqué

g) Buttes gréseuses de l'Essonne



Code du site : FR1100806

Type : B (ZSC)

Superficie : 24,56 ha

Classes d'habitats recensées sur le site

<i>Classes d'habitats</i>	<i>Pourcentage de répartition</i>
Forêts caducifoliées	70%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	17%
Rochers intérieurs, Eboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente	7%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	3%
Pelouses sèches, Steppes	3%

Qualité et importance

Les platières gréseuses présentent une forte originalité écologique liée aux formations végétales pionnières xérophiles à hygrophiles tout à fait exceptionnelles. On note la présence d'au moins 3 espèces végétales protégées.

Vulnérabilité

Les platières gréseuses sont des milieux fragiles. Elles sont menacées par la fermeture du milieu (dynamique végétale) et par une dégradation anthropique liée à une fréquentation humaine importante.

Liste des habitats communautaires inscrits à l'annexe I de la directive « Habitat »

Code – intitulé (habitats prioritaires)	Pourcentage de répartition	Conservation
2330 - Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à <i>Corynephorus</i> et <i>Agrostis</i>	2 %	Significative
3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoeto-Nanojuncetea</i>	0,04 %	Bonne
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de l' <i>Hydrocharition</i>	0,41 %	NC
4030 - Landes sèches européennes	0,04 %	Significative
6120 - Pelouses calcaires de sables xériques	0,04 %	NC
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)	2,03 %	NC
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	0,04 %	Bonne

8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>	0,04 %	Excellente
9130 - Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>	4,07 %	NC
2330 - Dunes intérieures avec pelouses ouvertes à <i>Corynephorus</i> et <i>Agrostis</i>	2 %	Significative
3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des <i>Littorelletea uniflorae</i> et/ou des <i>Isoeto-Nanojuncetea</i>	0,04 %	Bonne
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du <i>Magnopotamion</i> ou de l' <i>Hydrocharition</i>	0,41 %	NC
4030 - Landes sèches européennes	0,04 %	Significative
6120 - Pelouses calcaires de sables xériques	0,04 %	NC
6210 - Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)	2,03 %	NC
8220 - Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	0,04 %	Bonne
8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>	0,04 %	Excellente
9130 - Hêtraies de l' <i>Asperulo-Fagetum</i>	4,07 %	NC

Listes des espèces inscrites à l'annexe II de la directive « Habitat »

Espèce	Evaluation du site	
	Population	Conservation
<i>Triturus cristatus</i>	C	C
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	D	NC

Population : A = $100 \geq p > 15 \%$; B = $15 \geq p > 2 \%$; C = $2 \geq p > 0 \%$; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite»

NC = Non communiqué

h) Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne



Code du site : FR1100805

Type : B (ZSC)

Superficie : 397 ha

Classes d'habitats recensées sur le site

Classes d'habitats	Pourcentage de répartition
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	20%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	20%
Forêts mixtes	30%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	30%

Qualité et importance

Il s'agit d'un marais tourbeux alcalin de fond de vallée, milieu rare et menacé en Ile-de-France et dans le Bassin parisien, abritant notamment 3 espèces végétales protégées ainsi que la plus importante population de Blongios nain (*Ixobrychus minutus*) de la région.

Vulnérabilité

La gestion hydraulique et la qualité des eaux ont des répercussions sur le fonctionnement écologique du marais. En

outre, les milieux ont tendance à se fermer sous l'action de la dynamique végétale.

Liste des habitats communautaires inscrits à l'annexe I de la directive « Habitat »

Code – intitulé (habitats prioritaires)	Pourcentage de répartition	Conservation
3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	10%	Significative
3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	0,13%	Significative
3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du Chenopodion rubri p.p. et du Bidention p.p	0,03%	Significative
6410 - Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	0,13%	Significative
6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnard à alpin	10%	Excellente

6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	0,25%	Significative
7210 - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae	10%	Excellente
91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	20%	Significative

Listes des espèces inscrites à l'annexe II de la directive « Habitat »

Espèce	Evaluation du site	
Nom scientifique	Population	Conservation
<i>Vertigo moulinsiana</i>	C	C
<i>Lucanus cervus</i>	C	C
<i>Triturus cristatus</i>	C	C
<i>Rhodeus amarus</i>	C	C
<i>Euplagia quadripunctaria</i>	C	B

Population : A = $100 \geq p > 15 \%$; B = $15 \geq p > 2 \%$; C = $2 \geq p > 0 \%$; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite»

NC = Non communiqué

i) Massif de Fontainebleau



Code du site : FR1110795 (4)

Type : A (ZPS)

Superficie : 20 711 ha

Classes d'habitats recensées sur le site : NC

Qualité et importance

La massif de Fontainebleau est, à juste titre, mondialement connu. Il constitue le plus ancien exemple français de protection de la nature. Situé à une soixantaine de kilomètres au sud de Paris, le massif de Fontainebleau s'étend, aux confins du Gâtinais et de la Brie, entre les vallées de la Seine,

du Loing et de l'Ecole, sur les départements de la Seine-et-Marne et de l'Essonne. Malgré un dénivelé modeste de 104 mètres, le relief de la forêt est varié et parfois spectaculaire. Ce relief, se présente sous la forme d'alignements de buttes gréseuses alternant avec les vallées sèches ou plaines lorsqu'elles sont plus étendues. Les pentes sont presque toujours courtes et relativement abruptes. Elles sont souvent couvertes de "chaos" de grès. La partie septentrionale de la forêt se compose d'une succession des terrasses fluviales de la Seine qui constitue de vastes zones plates dont le paysage diffère sensiblement des ambiances du reste du massif. Qualifiée de "carrefour biogéographique" la forêt de Fontainebleau possède des conditions de sols, d'humidité et d'expositions très variées. Cette singularité permet la présence de groupements végétaux et animaux d'affinités diverses (atlantique, méditerranéenne, continentale et sub-montagnarde), dont la combinaison est rare en forêt de plaine. A ce titre, la forêt est réputée pour sa remarquable biodiversité animale et végétale. Ainsi, elle abrite la faune d'arthropodes la plus riche d'Europe (3.300 espèces de coléoptères, 1.200 de lépidoptères) ainsi qu'une soixantaine d'espèces végétales protégées. Beaucoup de ces espèces sont rares dans la plaine française et en limite d'aire géographique. Le massif est aussi célèbre pour sa diversité paysagère; platières gréseuses, chaos de grès, landes, pelouses calcaires et sablo-calcaires, chênaies pubescentes, hêtraies... Cette mosaïque de milieux fut immortalisée par les peintres naturalistes de Barbizon. Victime de son succès et de la proximité de l'agglomération parisienne, une pression touristique importante ainsi que des activités de loisirs (chasse, cyclotourisme, escalade...) s'exercent aujourd'hui sur le massif.

Vulnérabilité

Des pressions anthropiques s'exercent aujourd'hui sur le massif à travers l'extension des zones urbanisées, les activités d'extraction de matériaux, les déboisements, les divers aménagements forestiers et la fermeture des milieux. Des nuisances sonores et d'autres liées à la surfréquentation perturbent les espèces animales et végétales du massif qui sont également vulnérables aux espèces envahissantes.

Listes des espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux »

Espèce	Evaluation du site	
	Population	Conservation
<i>Lanius collurio</i>	D	NC
<i>Botaurus stellaris</i>	D	NC
<i>Ixobrychus minutus</i>	D	NC
<i>Nycticorax nycticorax</i>	C	C
<i>Pernis apivorus</i>	C	B
<i>Circus aeruginosus</i>	D	NC
<i>Hieraaetus pennatus</i>	D	NC
<i>Pandion haliaetus</i>	D	NC
<i>Gallinago gallinago</i>	NC	NC
<i>Scolopax rusticola</i>	NC	NC
<i>Sterna hirundo</i>	D	NC

<i>Caprimulgus europaeus</i>	C	B
<i>Alcedo atthis</i>	D	NC
<i>Picus canus</i>	C	B
<i>Dryocopus martius</i>	C	B
<i>Dendrocopos medius</i>	C	B
<i>Lullula arborea</i>	D	NC
<i>Anthus campestris</i>	D	NC
<i>Sylvia undata</i>	D	NC

Population : A = $100 \geq p > 15 \%$; B = $15 \geq p > 2 \%$; C = $2 \geq p > 0 \%$; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite»

NC = Non communiqué

j) Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Villecomte



Code du site : FR1110102

Type : A (ZPS)

Superficie : 522 ha

Classes d'habitats recensées sur le site

<i>Classes d'habitats</i>	<i>Pourcentage de répartition</i>
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	30%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	30%
Forêts mixtes	30%
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	10%

Qualité et importance

Le site abrite environ 5 couples de Butors blongios (*Ixobrychus minutus*) ce qui en fait une zone tout à fait remarquable au plan régional en termes d'effectif et de densité.

Vulnérabilité

La pression anthropique se manifeste essentiellement par l'implantation de nombreuses "cabanes" utilisées par les pêcheurs, ainsi que par le développement de la populiculture.

Listes des espèces inscrites à l'annexe I de la directive « Oiseaux »

Espèce	Evaluation du site	
Nom scientifique	Population	Conservation
<i>Ixobrychus minutus</i>	C	B
<i>Nycticorax nycticorax</i>	NC	NC
<i>Egretta alba</i>	D	NC
<i>Ardea purpurea</i>	D	NC
<i>Anser anser</i>	NC	NC
<i>Anas crecca</i>	NC	NC
<i>Anas querquedula</i>	NC	NC
<i>Aythya ferina</i>	NC	NC
<i>Aythya fuligula</i>	NC	NC
<i>Pernis apivorus</i>	NC	NC
<i>Milvus migrans</i>	NC	NC
<i>Circus aeruginosus</i>	D	NC
<i>Pandion haliaetus</i>	NC	NC
<i>Falco columbarius</i>	D	NC
<i>Rallus aquaticus</i>	NC	NC
<i>Gallinago gallinago</i>	NC	NC
<i>Scolopax rusticola</i>	NC	NC

<i>Actitis hypoleucos</i>	NC	NC
<i>Sterna hirundo</i>	NC	NC
<i>Asio otus</i>	NC	NC
<i>Alcedo atthis</i>	D	NC
<i>Alcedo atthis</i>	NC	NC
<i>Dryocopus martius</i>	NC	NC
<i>Dendrocopos minor</i>	NC	NC
<i>Cettia cetti</i>	NC	NC
<i>Sylvia curruca</i>	NC	NC

Population : A = $100 \geq p > 15 \%$; B = $15 \geq p > 2 \%$; C = $2 \geq p > 0 \%$; D = Non significative.

Conservation : A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite»

NC = Non communiqué

13. INDICATEURS DE SUIVI

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 de l'organe délibérant sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à cette analyse (article R.151-4 du code de l'urbanisme), 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 précisés :

- la source : organisme ou la 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 9 ans à compter de l'approbation du PLU,
- l'état 0 : donnée fournie si elle est disponible à la date d'approbation du PLU ; dans certains cas, l'état 0 n'est pas disponible lors de l'approbation du PLU mais pourra être renseigné ultérieurement.

PADD	Indicateurs	Source	Périodicité	Etat 0
Axe 1 : Des objectifs d'équilibre				
Objectif 1 : Assurer une augmentation maîtrisée de la population et anticiper sur l'évolution des besoins	Nombre de nouveaux habitants sur la commune depuis l'approbation du PLU	INSEE, SITADEL, Ville	Annuelle	<u>Nombre de nouveaux habitants sur la commune</u>
	Nombre d'habitant supplémentaires/période quinquennale de l'INSEE			• 2012 : 9152 habitants <u>Nombre d'habitant supplémentaires</u>
	Taux de croissance annuel moyen			• 2007-2012 : -299 habitants <u>Sur la période 2007-2012 :</u>
	Suivi de la progression du solde naturel			• Evolution démographique : - 0,6%/an
	Suivi de la progression du solde migratoire			• Solde migratoire : +0,6%/an • Solde naturel : -1,2%/an
	Nombre de logements livrés neufs par an			<u>Nombre de logements livrés neufs</u> • 2015 : 90 logements commencés (Sitadel)
	Taux de logements sociaux			<u>Taux de logements sociaux</u>
	Surfaces ayant fait l'objet de densification ou de renouvellement urbain			• 2015 : 9,46% de logements sociaux
Objectif 2 : Maintenir la qualité des services à la population	Niveau d'équipements à l'échelle communale	Ville, IAU, INSEE, STIF, Chambre du commerce, MOS	Annuelle	<u>Niveau d'équipements</u>
	Densité commerciale			• Cf. Equipomètre 2012 par l'IAU
	Répartition de l'offre commerciale			

	Accès en transports en commun et liaisons douces des équipements			
	Evolution du nombre d'équipements scolaires, culturels, de loisirs et de tourisme			
Axe 2 : Des objectifs de protection et de valorisation				
Objectif 1 : Préserver la qualité du cadre de vie, valoriser les paysages perçus et le patrimoine local	Surface de zones naturelles	Ville	A mettre à jour après chaque modification	150,3ha
	Surface de zones agricoles	Ville	A mettre à jour après chaque modification	45,3ha
	Surface boisée	Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France /Ville	Annuelle	33,37ha
	Nombre de monuments historiques	Base Mérimée	Annuelle	2017 : 0
	Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Ville	A mettre à jour après chaque modification	2017 : 1 (église)
	Part des entrées de ville/ linéaire de voirie ayant bénéficié d'une requalification	Ville	A mettre à jour après chaque modification	Indicateur à mettre en place
Objectif 2 : Protéger le patrimoine végétal de Bondoufle au sein du réseau écologique local et régional	Surface en espaces boisés classés protégée	Ville	A mettre à jour après chaque modification	33,37ha
	Linéaire d'alignements d'arbres protégés	Ville	A mettre à jour après chaque modification	21 827 m linéaire

Objectif 3 : Favoriser les aménagements respectueux de l'environnement	Nombre d'arrêtés catastrophe naturelle – inondations et coulée de boue et mouvements de terrain et sécheresse	Prim.net	Annuelle	3 arrêtés de catastrophe naturelle par inondations et coulées de boue ont été pris (1982, 1984, 1988 et 1999) 4 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris concernant les mouvements de terrain liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (1997, 1999, 2003, 2006, 2017 et 2019).
	Nombre d'ICPE	Etat	Annuelle	2017 : 7 ICPE
	Nombre de sites BASOL et BASIAS	BRGM	Annuelle	2017 : 1 site BASOL 2017 : 50 sites BASIAS
	Pourcentage de pollution de l'air	AirParif	Annuelle	2015 : Pollution moyenne à élevée sur 20% de l'année
	Qualité de l'eau potable distribuée	RPQS	Annuelle	2015 : conforme aux valeurs limites réglementaires
	Volume d'eau potable consommés ((industries, commerces, habitations)	RPQS	Annuelle	2014 : 152/L/hab/jour
	Rendement du réseau d'eau potable	RPQS	Annuelle	2014 : 93,5%
	Nombre de quartiers et d'opérations ayant fait l'objet d'une labélisation environnementale	Ville	A mettre à jour après chaque modification	Indicateur à mettre en place

	Surface aménagée dédiée à l'infiltration et la rétention des eaux pluviales depuis l'approbation du PLU	Ville	A mettre à jour après chaque modification	Indicateur à mettre en place
	Déchets ménagers produits/an à Bondoufle	RPQS	Annuelle	2014 : 280 kg/hab/an
	Pourcentage de déchets valorisés	RPQS	Annuelle	2014 : 83%
	Nombre de logements améliorés thermiquement	Ville	A mettre à jour après chaque modification	Indicateur à mettre en place
Axe 3 : Des objectifs de développement				
Objectif 1 : Renforcement du rayonnement de Bondoufle	Taux d'emplois	INSEE	Annuelle	<u>Taux d'emploi</u> • 2007 : 1,63 • 2012 : 1,7
	Nombre d'établissements créés sur le territoire			<u>Nombre d'établissements créés sur le territoire</u> • 2013 : 52 créations d'entreprises
	Lieu de travail des actifs			<u>Lieu de travail des actifs</u> • 2012 : 16,4% des actifs de Bondoufle travaillent à Bondoufle. • 50,4% des actifs de Bondoufle travaillent dans le département de résidence
	Couverture de la fibre optique			<u>Couverture de la fibre optique</u>

				• Année prévisionnelle de démarrage des travaux de déploiement de la fibre en 2015 Zone industrielle des Bordes équipée
Objectif 2 : Améliorer l'accessibilité du territoire en soutenant la mise en œuvre des projets de transports structurants	Accès en transport en commun et liaisons douces des équipements	Base de données Topographique IGN, INSEE,	Annuelle	<u>Accès en transport en commun et liaisons douces des équipements</u> • Carte Isochrone
	Part modale des déplacements domicile-travail			<u>Part modale des déplacements domicile-travail pour les actifs du territoire en 2012 :</u> • Pas de transports : 15,4% • Marche : 18,0% • Deux roues : 4,8% • Voiture : 58,0% TC : 3,7%
Objectif 3 : Valoriser l'image de la ville	Sur le secteur du Grand Parc :	Ville	Annuelle	Données à mettre à jour en fonction de l'avancée du projet.
	Nombre d'activités artisanales et commerciales accueillies			
	Offre de transports de commun pour accéder au site			
	Nombre d'équipements publics créés			

14. RESUME NON TECHNIQUE

14.1 Etat Initial de l'Environnement

La commune de Bondoufle s'inscrit dans un contexte urbain au cadre de vie préservé, au cœur du département de l'Essonne et de l'Ile-de-France.

Les principaux constats de l'état initial de l'environnement à l'échelle de la commune sont traités par thématiques :

Gestion de l'eau

- Etat mauvais pour la qualité écologique et la qualité chimique de la Seine en aval de Bondoufle
- Une qualité de l'eau potable conforme aux réglementations
- Les interconnexions, ainsi que la multiplicité des ressources mobilisables garantissant la sécurité d'approvisionnement
- Une capacité d'approvisionnement suffisante pour couvrir les besoins futurs de la population à Bondoufle.
- Les eaux usées de la commune traitées par les stations d'épuration d'Evry et de Seine-Amont de Valenton, dont la capacité résiduaire devrait permettre d'absorber les besoins futurs modérés du territoire.
- Une forte imperméabilisation des sols

Gestion des déchets

- Aucune unité de collecte et de déchèteries sur la commune et aucune unité de traitement
- Une évolution en baisse de la production de déchets depuis 2010, avec une augmentation retentie depuis 2014

Air, climat et énergie

- Une émission de gaz à effet de serre liée essentiellement au secteur des transports
- Une consommation énergétique liée au bâti résidentiel : Une typologie de bâti très majoritairement individuelle (82%) et un parc bâti ancien, ce qui augmente la demande en énergie
- Le SRCAE et sa déclinaison locale via le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Essonne et le PCET de l'ex CAECE visent à réduire les consommations énergétiques du territoire.
- Les potentiels éolien, solaire, ainsi que celui lié à la géothermie et à la biomasse mobilisables de manière réaliste sur le territoire.
- Des secteurs propices à la mise en place de réseaux de chaleur alimentés par biomasse notamment identifiés sur le territoire communal via le PCET.

- Une qualité de l'air globalement bonne

Patrimoine et paysages

- Bondoufle est une ville nouvelle et ne comporte pas d'éléments majeurs du patrimoine bâti.
- Aucun site inscrit ou classé ne concerne la commune
- Il n'y a pas de sites archéologiques recensés sur la commune
- Quelques maisons de bourg et éléments de patrimoine remarquable : l'église Saint-Denis Saint-Fiacre, vieilles maisons de bourg en pierre,...

Trame verte et bleue

- Des sites Natura 2000 à 4km : les Marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne et les Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte. Le territoire communal ne comporte pas spécifiquement de liens fonctionnels avec ces zones Natura 2000.
- Un réservoir boisé au Nord le Bois de Saint-Eutrope appartenant à une ZNIEFF de type 1, sur une superficie de 27 ha. Le Bois est aussi classé en Espaces Naturels Sensibles.
- Des espaces agricoles ouverts au Sud représentant des fronts urbains d'intérêt régional
- Présence à vérifier de zones humides autour du Ru de l'Ecoute-s'il-pleut, se trouvant pour une grande

partie sur des zones déjà artificialisées et urbanisées, limitant le potentiel de zones réellement humides.

- Élément de fragmentation de la TVB : la francilienne (RN104)

Nature en ville :

- Des grands parcs : Parc des Bordes, Trois Parts, Golf, Canal
- Des parcs et jardins privés... des cœurs d'ilots végétalisés au sein du tissu pavillonnaire , ... qui participent aux corridors en pas japonais
- Des alignements d'arbres, et arbres remarquables
- Des zones d'activités végétalisées et plantées

Risques et nuisances

- 3 risques majeurs : Mouvement de terrain (aléas moyen à faible), inondation (débordement et remontée de nappe), et risques de transport de matières dangereuses par canalisation et voie routière.
- Quelques sites potentiellement pollués, essentiellement dans les zones d'activités de la commune et le centre-ville
- Risque industriel faible (pas de site SEVESO).
- Commune concernée par le PPBE (Plan du Bruit dans

l'Environnement) de l'Essonne.

Consommation d'espace

- Des espaces construits artificialisés largement dominants et occupant 47,9% du territoire, dont 139,6 ha d'habitat individuel
- Des espaces agricoles, forestiers et naturels occupant 29,8% du territoire, dont 108,8 ha d'espaces agricoles
- Des espaces ouverts artificialisés représentant 22,3% du territoire, soit 155 ha.
- Entre 2008 et 2012, la surface des espaces ouverts et artificialisés a progressé de 3,1ha.
- Des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Une mutabilité potentielle des terrains artificialisés.

14.2 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Le PADD est une pièce obligatoire du PLU. Il doit respecter les principes du

développement durable dans le domaine de l'urbanisme. La commune de Bondoufle s'y est donc engagé au travers une série d'orientations.

Le PADD de Bondoufle s'articule autour de 3 grands axes, eux-mêmes déclinés en orientations qui vont dans le sens d'un développement équilibré et mesuré, garant de la qualité du cadre de vie :

DES OBJECTIFS D'EQUILIBRE

1. Assurer une augmentation maîtrisée de la population et anticiper sur l'évolution des besoins
 - Assurer une croissance raisonnée de la population en matière de logements
 - Répondre aux objectifs de production en densifiant les zones existantes et en ciblant des zones stratégiques d'urbanisation
 - Favoriser la diversification de l'offre pour répondre aux besoins spécifiques et aux objectifs SRU
2. Maintenir la qualité des services à la population
 - Assurer la revitalisation du Centre-Ville
 - Maintenir et adapter l'offre en équipements et services pour répondre aux besoins de la population actuelle et future
 - Diversifier le parc de logements en l'adaptant à la structure de la population et à ses besoins

DES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE VALORISATION

1. Préserver la qualité du cadre de vie, valoriser les paysages perçus et le patrimoine local
 - Renforcer l'image de la ville en portant une attention particulière à la qualité des entrées de ville
 - Préserver le tissu urbain et la morphologie résidentielle de la commune
 - Privilégier les liens inter-quartiers
2. Protéger le patrimoine végétal de Bondoufle au sein du réseau écologique local et régional

- Préserver les réservoirs de biodiversité et notamment le Bois de Saint-Eutrope
 - Favoriser les continuités écologiques, en assurant leur préservation et leur valorisation
 - Amplifier et mettre en réseau le patrimoine végétal urbain, tout en développant leur multifonctionnalité
3. Favoriser les aménagements respectueux de l'environnement
- Viser la suppression des inondations, prendre en compte et atténuer l'ensemble des risques et nuisances
 - Promouvoir un cycle urbain durable en matière d'assainissement et de gestion des déchets
 - Poursuivre les efforts des collectivités en matière de sobriété carbone et réduire les consommations liées au transport et au tissu bâti

DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

1. Renforcement du rayonnement de Bondoufle
 - Assurer la pérennité des activités existantes, afin d'asseoir le statut de pôle économique majeur de la commune, tout en maintenant un équilibre entre emploi et habitat
 - Renforcer le développement commercial, en le diversifiant, tout en assurant sa proximité et son accessibilité
 - Maintenir l'attractivité du territoire, en densifiant l'offre existante d'activités et en promouvant sa mixité fonctionnelle
2. Améliorer l'accessibilité du territoire en soutenant la mise en œuvre des projets de transports structurants
 - Requalifier les axes routiers et leur accessibilité
 - Bénéficier des projets de transports en commun à l'échelle métropolitaine
3. Valoriser l'image de la ville en l'axant sur les projets de grande envergure

14.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les principaux projets d'urbanisation par le PLU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui présentent le contexte du site (localisation et description sommaire), la programmation, les principes de déplacements, de développement urbain et de composition paysagère et environnementale à respecter. Ces explications sont assorties de schémas d'intention.

Le PLU de Bondoufle comprend 2 OAP de secteur correspondant aux zones à urbaniser de la commune (zone 1AU, 1AUi et 2AU). Il s'agit :

- du secteur Bois Bailleul à l'Est de la commune, réservé pour le développement économique, ce secteur d'urbanisation nouvelle à été réduit par la présente révision de PLU.
- Du secteur Ouest de la commune, comprenant la ZAC du Parc de Bondoufle, large opération d'ensemble comprenant la réalisation de logements, de commerces, et d'activités pour la création d'un nouveau quartier ; mais également une zone d'urbanisation à long termes, au sud de la RD312, en continuité de la zone d'activité des Bordes.

14.4 Le règlement

La révision du PLU a été l'occasion également de mettre à jour le zonage et le règlement du PLU afin d'assurer la mise en œuvre concrète des objectifs du PADD.

La zone Agricole existante a été actualisée et agrandie par la réduction des zones susceptibles d'être consommées par l'urbanisation, dans le but de protéger l'ensemble des espaces agricoles en continuité de Lisses.

La zone naturelle a également été adaptée pour tenir des besoins de gestion. Un STECAL g est inscrit afin de permettre la construction d'équipements en lien avec l'activité du golf.

Des inscriptions graphiques, viennent accompagner le règlement des zones pour protéger les éléments de nature en ville ou de trame bleue présents au sein du tissu : EBC sur le Bois Saint Eutrope, protection du canal/aqueduc, alignement d'arbres...

Le règlement des zones urbaines a également été révisé pour permettre la mise en œuvre des grands projets de la ville, notamment le projet du Grand Parc.

L'instauration d'un coefficient de pleine terre sur les espaces libres sur l'ensemble des zones, permet une plus grande prise en compte de la biodiversité et de lutter contre le ruissellement des eaux pluviales.

Des objectifs de performances environnementales et énergétiques sont par ailleurs intégrés au PLU, permettant de réduire l'impact environnemental des constructions malgré un scénario de développement ambitieux.

14.5 Incidences sur l'environnement

Le scénario d'évolution prévoit dans le PADD de construire environ 150 000m² de SHON, soit environ 2000 logements sur la période de 2016-2027, c'est-à-dire environ 4 300 habitants en plus. Avec l'arrivée de ces nouveaux habitants et nouvelles entreprises, les besoins, notamment en consommation d'eau potable, gestion de l'assainissement, dépenses énergétiques et gestion des déchets devrait inévitablement augmenter.

Une consommation d'espaces liée à ce projet de développement est également à prévoir. Le PADD anticipe la localisation des futurs développements urbains à moyen et long terme, dans le cadre du potentiel défini dans le SDRIF, consommant inévitablement des espaces agricoles et naturels. Des mesures ou solutions complémentaires, en faveur d'une réduction de la surface de la zone 1AU_i du Bois bailleul sont toutefois prévues dans le cadre de la présente révision de PLU.

Cette consommation prévue par le projet communal, l'agrandissement des zones d'activités et les projets de développement urbain, tels que la poursuite des projets de la ZAC du Grand Parc pourront par ailleurs avoir un impact sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale. Toutefois un certains nombres de mesures compensatrices sont prévues par le PLU afin de réduire l'impact sur l'environnement.

L'évaluation environnementale a permis notamment de mettre l'accent sur des mesures ou solutions complémentaires, en faveur de mesures incitatives en matière de constructions et veillant à l'exemplarité des nouvelles constructions dans le secteur du grand Parc.

Des mesures ou solutions complémentaires, en faveur de la préservation de paysager. Un renforcement des dispositions règlementaires, à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation plus précises, de compléments au règlement écrits et des inscriptions graphiques complémentaires, permet d'affirmer la préservation du paysage.

La révision du PLU aura également pour effet de protéger l'ensemble des composantes de la Trame verte et bleue existantes, jusqu'à présent moins bien identifiées au sein du document d'urbanisme en vigueur. Notamment, les éléments de nature en ville sont dorénavant inscrits au zonage et protégés (alignements d'arbres, protection du canal/aqueduc, préservation d'espaces de pleine terre, etc.).

Par ailleurs, des normes incitatives ont été intégrées en termes de performance énergétique de la construction, de densification des secteurs centraux, de gestion alternative des eaux pluviales,

15. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Lorsqu'il y a évaluation environnementale, le rapport de présentation décrit la façon dont celle-ci a été réalisée.

15.1 REALISATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Outre les bases de données nationales, régionales et locales, les différentes études réalisées ou en cours suivantes viennent nourrir la révision du PLU, et garantissent une connaissance approfondie et une prise en compte optimale des enjeux environnementaux, et de Développement Durable dans le PLU de Bondoufle :

- Les études préalables à la création de la ZAC Grand Parc
- Etude Entrée de Ville
- Le schéma directeur de la biodiversité de l'Agglo (ex – CAECE/ Grand Paris Sud)
- PCET du territoire de l'ex – CAECE/ Grand Paris Sud

15.2 METHODE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ITERATIVE

L'évaluation environnementale a démarré après saisine de l'Autorité Environnementale. Toutefois, dès le lancement de la procédure de révision du PLU de Bondoufle, en l'absence de certitude sur la nécessité ou non de réaliser cette étude, une attention particulière s'est portée sur l'élaboration de l'état initial de l'environnement et la hiérarchisation des enjeux, dans le but, par la suite, d'orienter les choix stratégiques du PADD, et leurs déclinaisons au sein des OAP et du règlement.

Un travail important de co-construction du PLU tel que révisé a été réalisé afin d'intégrer des mesures d'évitement, réduction, et compensation au fil des réflexions, grâce à des réunions avec les services techniques, les partenaires institutionnels, les porteurs de projets particuliers et les élus.

Les principales mesures ayant permis de faire évoluer le projet concernent :

- La protection forte de la Trame Verte et Bleue et de la Nature en Ville dans le PLU,
- Les mesures en faveur de l'incitation à la performance énergétique.

15.3 FORMALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les chapitres du rapport de présentation relatif à l'évaluation environnementale ont ensuite été rédigés par les personnes en charge de la démarche itérative et les indicateurs de suivi ont été déterminés en lien avec les possibilités d'évaluation de l'état futur par les différents acteurs en phase de mise en œuvre du projet et en particulier les services instructeurs.

