

Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par les services de l'Etat en Ile-de-France (DRIEE, DRIEA, DDT, ARS, DRIAAP et STAP). Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens.

Il est recommandé de le renseigner et de le joindre à la demande accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier.

Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire. Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Déclaration de projet impactant un PLU	Commune de Marcoussis

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Maire de Marcoussis
Courriel	Direction.urbanisme@marcoussis.fr
Personne à contacter + courriel	Elodie LIEWIG, Responsable service urbanisme Courriel : eliewig.marcoussis@orange.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Marcoussis
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	8 139 habitants en 2017 Marcoussis connaît une croissance démographique depuis les années 1960. En effet, la population a été multipliée par 3 en 40 ans. La commune gagne en moyenne plus de 120 habitants par an sur cette période (+ 63 habitants par an en moyenne entre 1999 et 2013). La croissance démographique fut globalement régulière jusqu'ici, sans période de décroissance de la population. Cependant différentes phases de plus ou moins forte évolution sont à distinguer : De 1968 à 1975, la population a fortement augmenté (+51% soit près de 200 habitants supplémentaires chaque année). Entre 1975 et 1982, la croissance continue mais de manière moins soutenue (+12%) avec 70 nouveaux habitants par an en moyenne. Une forte croissance démographique a repris au cours des années 1980 et 1990. La commune gagnait en moyenne 160 habitants par an sur cette période passant de 4 465 habitants en 1982 à 7 226 en 1999. Depuis 1999, un nouveau ralentissement est à noter. La population a augmenté en moyenne de moins de 1% par an.

	A l'avenir, la commune souhaite continuer à se développer selon un rythme semblable.
Superficie du territoire	16,8 km ²

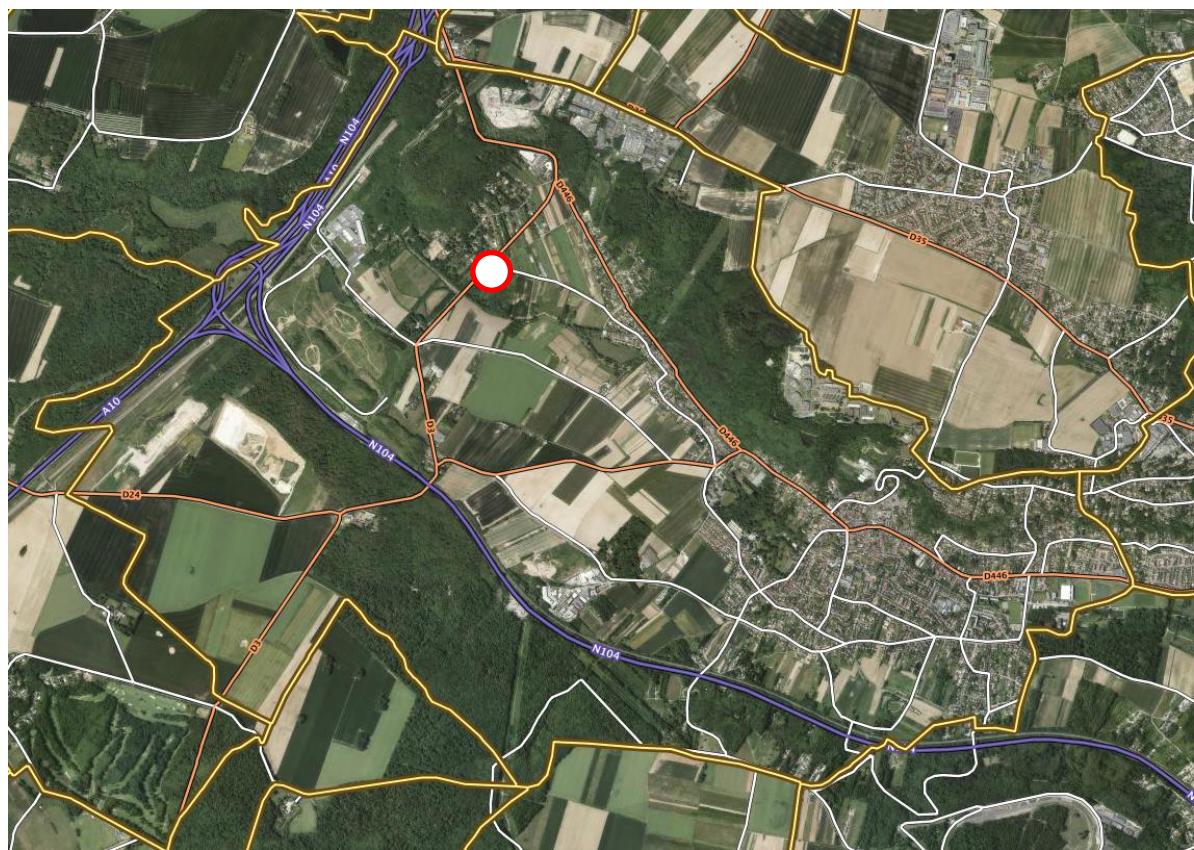
3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

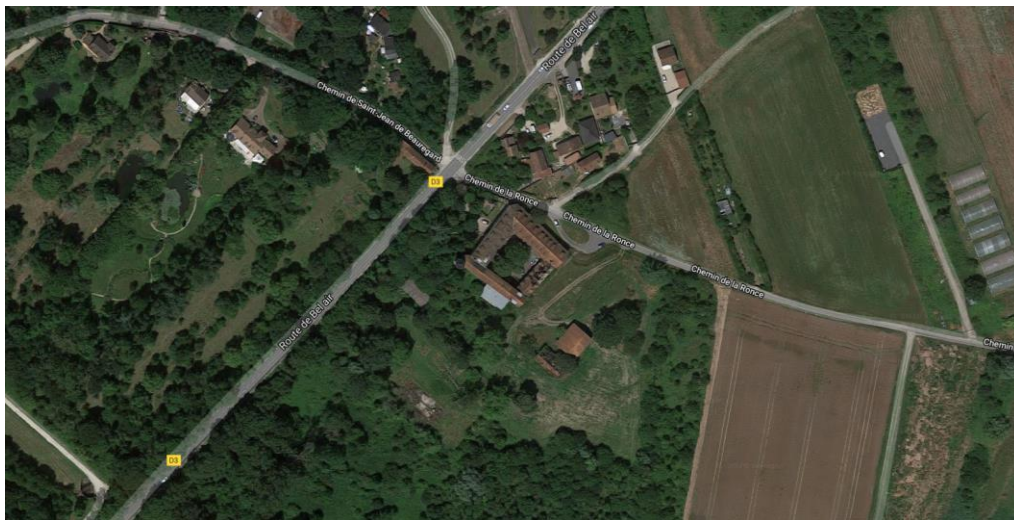
Le projet visé par la présente procédure a pour objectif de permettre la réalisation d'un projet, identifié dans le PLU applicable, de réalisation d'une nouvelle offre de logements sociaux. Cette opération permettra en outre la restauration d'un élément du patrimoine bâti de la commune : le château de la Ronce, construction la plus ancienne de Marcoussis.

Le projet s'implante en partie ouest du territoire communal, à la croisée de la départementale 3 (ou route de Bel Air) et du chemin de la Ronce.

Le site de la Ronce est un des lieux les plus anciennement habités de la vallée de Marcoussis. Il fut tour à tour seigneurie, ferme, habitation de maître, couvent, orphelinat et plus récemment, centre de vacances de la commune de Bourg-la-Reine.

Localisation du site :





1. ETAT INITIAL DU TERRAIN

Situation cadastrale : Le site du projet est constitué des parcelles suivantes en zone UP3 du PLU de Marcoussis : L1272 – L1276 – L1274

Représentant une surface totale de : 12506 m² suivant le plan de bornage géomètre établi en avril 2020.



- La parcelle 1272 constitue le foncier principal sur lequel est construit le bâtiment existant.
- Le site est bordé par la rue du Bel Air à l'ouest et par le chemin de La RONCE au nord.
- Les parcelles avoisinantes sont constituées de plaines agricoles.



Vue du site depuis la route de Bel Air



Vue de l'intérieur de la cour du château de la Ronce

2. PRESENTATION DU PROJET

- **Historique :**



Le site de LA RONCE est un des lieux le plus anciennement habité de la vallée de Marcoussis. Depuis le XIII siècle ce petit domaine était la propriété de petits seigneurs dont les noms figurent dans un obituaire de l'église paroissiale de Marcoussis (Thomas, puis Jeanne de La Ronce en 1287, Simon de La Ronce puis Berthe en 1298 et 1350).



Le domaine a ensuite été acquis par **Ferry Cassinel** avant d'être donné à **Jean de Montagu**. Il conserva le titre de seigneurie jusqu'à la Révolution, mais n'était plus alors qu'une ferme.

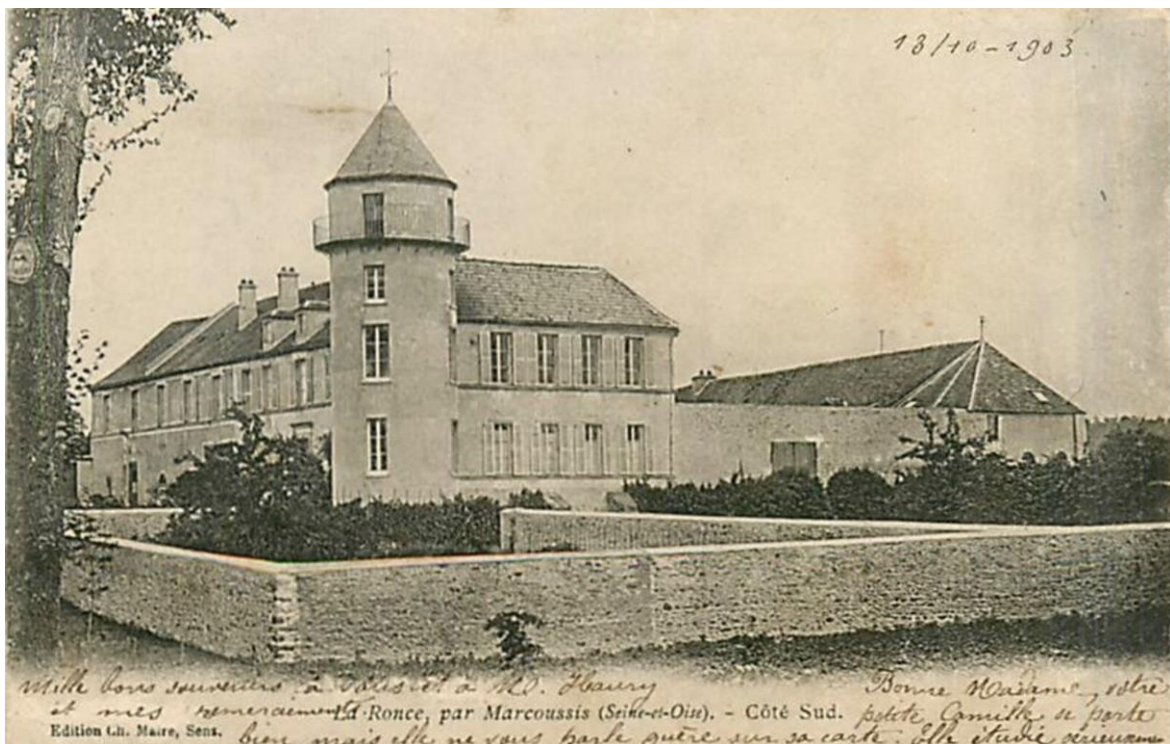
En 1773 Louis XV fait construire le pavillon de chasse situé à proximité qui rend aujourd'hui le site de LA RONCE sous l'autorité de l'architecte des bâtiments de France.

En 1859, le nouveau propriétaire, **M. de la Bertrandière**, fit reconstruire les bâtiments par **François-Claude Latour**, architecte à Paris, qui y joignit une habitation de maître flanquée d'une tour. Le portail en plein-cintre, à côté de la tour, a été remonté vers 1890, date à laquelle le domaine a été racheté par **Alice de la Baume-Pluvinel** (sœur du comte **Aymar de la Baume Pluvinel**). Ce portail est un vestige du pensionnat du Roule, (maison d'éducation parisienne des Dames chanoinesses de Saint-Augustin), acquis par Alice de la Baume-Pluvinel, en souvenir de sa première Communion.

En 1891 Mlle de La Baume-Pluvinel installa dans les bâtiments une communauté de religieuses dominicaines qui accueillirent des ouvrières souffrantes puis des orphelins.

Vers 1912 La Ronce devint une œuvre de vacances et de retraites ouvrières. Le site a appartenu à la commune de Bourg-la-Reine qui l'a utilisé comme colonie de vacances mais il est maintenant désaffecté et appartient à un propriétaire privé.

Les bâtiments s'organisent en carré autour d'une cour fermée. Ils sont enduits et couverts de tuiles plates ou mécaniques, sauf la tour dont le toit en poivrière est couvert d'ardoises. Les bâtiments sud et nord sont épaulés en soubassement par des contreforts en grès.



- **Démolition prévue sur le terrain :**

Il est prévu la démolition des ailes nord-est et sud-est du bâtiment existant ainsi qu'un atelier hangar.

- **Aménagement prévu sur le terrain :**

Il est prévu la réalisation de :

- 100 Logements sociaux
- Un niveau de parking semi-enterré
- Des espaces libres de jardins communs et privés
- Des places de stationnement aérien

Une étude de sol a été réalisée dans le cadre de la présente étude.

- **Composition du projet :** NOTA : Le projet répondra aux objectifs RT2012 E3C1

(Ces éléments pourront évoluer à la marge à la suite notamment des échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France).

Le projet est composé de quatre entités construites nommées : bâtiment existant dit « Château de La RONCE » et bâtiments 1, 2 et 3.

Le bâtiment existant : une partie sera démolie pour ouvrir la cour centrale au paysage de la vallée de la Salmouille. Sa réhabilitation comportera 23 logements sociaux.

Les bâtiments 1, 2 et 3 sont des constructions neuves :

Les bâtiments 1 et 2 s'organisent sur les alignements des murs des jardins clos existants, ils en reprennent la trace. La déclivité permet d'installer dans la pente du terrain un niveau de parking semi-enterré au-dessous des deux bâtiments.

Le bâtiment 1 totalise 21 logements

Le bâtiment 2 totalise 25 logements

Le bâtiment 3 est un bâtiment qui vient s'aligner le long de la limite de propriété sud. Il s'en détache à la distance réglementaire de 8m établie par le PLU, il est calé par l'alignement défini sur l'OAP avec le château existant côté est, et par le cabanon de pierre existant à l'ouest côté route du Bel Air.

Le bâtiment 3 totalise 31 logements

PLAN MASSE



- 1 Bâtiment neuf numéro 1
- 2 Bâtiment neuf numéro 2
- 3 Bâtiment neuf numéro 3
- 4 Bâtiment existant réhabilité
- 5 Potager
- 6 Verger
- 7 Lisière
- 8 Noues
- 9 Parking
- 10 Accès piéton
- 11 Accès VL

• Traitement des limites du terrain :

AU NORD, sur le chemin de La RONCE :

- Le bâtiment existant est construit en retrait des limites de propriété avec l'espace public
- Aménagement de l'espace libre restant en noue paysagée
- Clôture et portail tôle acier galvanisé pour accès au parking

COTE EST, en mitoyenneté avec la parcelle agricole GAEC de la Ronce, le projet présentera :

- Un traitement paysagé fait d'une lisière végétale très fournie limitant les possibilités de passage avec intégration d'une clôture de type échelats

COTE SUD, en mitoyenneté avec la parcelle 547 côté vallée de la Salmouille :

- Aménagement en noue paysagée destinée à recevoir les eaux de collecte

COTE OUEST, en limite avec la route de Bel Air :

Le projet ne présente pas de construction mais un talus planté existant qui sera défriché et replanté pour densification :

- Afin d'empêcher la pénétration sur le site et le risque à la chute depuis la route de Bel Air, une clôture de type grillage à moutons avec poteaux châtaignier marquera la limite de propriété à ne pas franchir et sera intégré dans la végétation.

- **Matériaux et couleurs de la construction :**

Le bâtiment existant (Le Château):

Concept : rendre à ce bâtiment son aspect originel par la réparation des dégradations subies en façades, il sera ajouté des « plugs contemporains » à usage d'espace extérieur pour les logements

L'ATTIQUE, METAPHORE DE LA CABANE DANS LES ARBRES



LE BALCON ELEMENT RAPPORTE EN LIEN AVEC UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



Matériaux :

Façade enduit à la chaux blanc-grège,

Toiture tuiles plates et ardoises

Menuiseries bois peint,

Balcons : structure acier galvanisé, garde-corps acier galvanisé, planchers bois.

Les bâtiments 1 et 2 :

Concept : ils se caractérisent par leur superposition au parking semi-enterré, et par leur implantation sur la trace du mur de clôture des anciens jardins clos - jardin potager et verger.

Ils organisent avec le bâtiment existant une continuité de cour qui intimise l'espace intérieur formé par leur disposition.

Bâtiment 3 :

Concept : il se développe en accompagnement dans la longueur du mail de tilleul et de la limite de propriété sud

JEUX DE VIBRATIONS AVEC LE BARDAGE BOIS



Echelle des bâtiments : les trois nouvelles constructions s'appuient sur les proportions du bâtiment existant (château). Il sera issu de ces proportions des « lignes directrices » qui généreront les gabarits des constructions nouvelles.

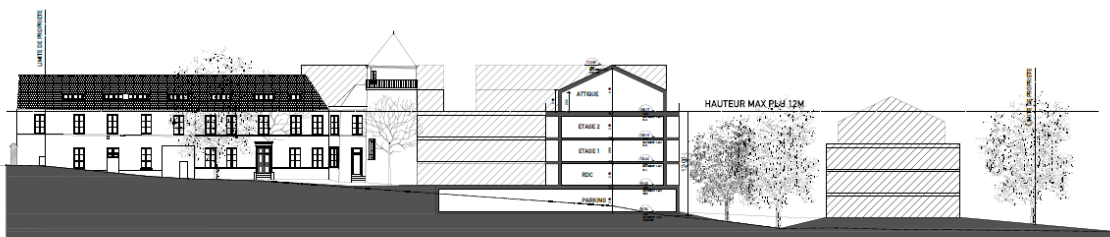


VUE DEPUIS LE PORTAIL



VUE DEPUIS LES MAILLS

Ainsi le corps principal de R+2 des constructions nouvelles ne viendra jamais dépasser la ligne d'égout du corps principal du château.



COUPE FF

Sur ce corps principal des constructions nouvelles, il sera posé un dispositif d'attique constitué de « maisons » dont le faitage ne dépassera pas l'égout de la tour du château.

Ces « lignes directrices » viendront laisser la place de « référent » bâti au château.

Matériaux :

Mur reconstitué pierres meulière
Façade habillage bardage ajouré bois,
Maisons en attique habillage bardage métal réfléchissant.
Menuiseries bois et aluminium laqué

- **Traitement des espaces libres et plantations :**

Le site du projet étant particulièrement sensible, au regard de l'étude phytosanitaire réalisée, il a été projeté un aménagement des espaces extérieurs respectueux des caractéristiques paysagères et végétales existantes.

AMBIANCE PAYSAGÈRE / LES NOUES

Les noues sont constituées de trois bassins principaux, tous trois respectent la topographie naturelle du terrain.

La première la plus au Nord permet de gérer l'entrée du parking, la seconde est implantée au centre des nouveaux bâtiments 1,2 et 3, et la troisième se situe en limite de site.



AMBIANCE PAYSAGÈRE / LES LISIÈRES

Le site est naturellement bordé par deux lisières, la première protège visuellement et de manière sonore de la départementale. La seconde est la limite parcellaire existante.

Afin de faire un rappel dans le site, une nouvelle lisière est créée au centre des nouveaux bâtiments.



AMBIANCE PAYSAGÈRE / ESPACES SPÉCIFIQUES

Trois espaces spécifiques vont voir le jour dans la parcelle, et pourront être utilisés par tous les habitants. Au Sud-Est, un potager, en coeur d'îlot un verger, ainsi qu'une cour intérieure.



AMBIANCE PAYSAGÈRE / ARBRES CONSERVÉS

La parcelle est actuellement arborée, l'opération vise donc à conserver un maximum d'arbres.

Les deux marronniers au centre de la cour seront taillés et conservés, ainsi que de multiples tilleuls au pied desquels se situeront des stationnements.



Voir le dossier d'aménagement mené par l'atelier ESPACE LIBRE en annexe

- **Organisation et aménagement des accès :**

L'ensemble des accès s'effectue depuis le chemin de La RONCE :

Accès des véhicules et piétons :

- Deux accès principaux seront identifiés afin de diluer les entrées et sorties des véhicules et d'organiser un sens de circulation. Ces accès seront couplés avec les accès piétons.
- Un accès réservé aux piétons pourra être conservé et aménagé depuis le portail d'accès principal existant.

Accès aux halls des logements

- Des cheminements aménagés au cœur de l'espace paysagé permettront de rejoindre les halls des bâtiments

STRUCTURER LE SITE / MARQUER LES ACCÈS

La parcelle est située à l'angle de la départementale (Route de Bel Air) et du Chemin de la Roncée.

L'unique accès existant n'est pas assez sécurisé pour l'opération, deux ouvertures sont donc créées pour l'accès des VL sur le chemin de la Roncée, afin de constituer l'agrafe entre espace public et privé.

Le cheminement doux pourra également se servir de ces deux nouveaux accès, ainsi que de l'accès existant, conservé pour ce seul usage.



- **Stationnement :**

Le nombre de place de stationnement sera d'environ 150 places, réparties entre un parc de stationnement semi-enterré et un parc de stationnement de surface.

Il sera prévu des locaux pour le stationnement des vélos dans chaque cage d'escalier en fonction du nombre et type d'appartement selon la règle de calcul définie dans le PLU.

FONCTIONNEMENT DU SITE / CIRCULATION VL

Les VL bénéficient de deux accès distincts.
Le premier, le plus au Nord, distribue une poche de parking de 37 stationnements dont deux PMR. La seconde plus au Sud distribue 33 stationnements dont une PMR.

Un parking sous-terrain est situé au pied des bâtiments 1 & 2, le circuit se fait en entrant par le parking Nord et la sortie débouche sur le parking Sud.



- **Collecte des déchets :**

Chaque cage d'escalier de chaque bâtiment possèdera son local de traitement des déchets de tri sélectif, la collecte sera assurée par transfert des bacs depuis chacun des locaux sur la zone de retrait qui sera mise en œuvre le long du chemin de La RONCE

FONCTIONNEMENT DU SITE / OM

Le site ne permet pas de desservir des camions d'OM en son sein. La prise en charge des déchets se fera sur la limite parcellaire. Les deux points de récolte se feront au niveau des portails des deux accès VL.



- **Note sur la collecte et le rejet des eaux pluviales :** *Note sur le calcul du rejet des eaux pluviales en cours d'étude.*

Le rejet des eaux pluviales sera traité à la parcelle par la mise en œuvre de noues végétalisées.

AMBIANCE PAYSAGÈRE / LES NOUES

Les noues sont constituées de trois bassins principaux, tous trois respectent la topographie naturelle du terrain.

La première la plus au Nord permet de gérer l'entrée du parking, la seconde est implantée au centre des nouveaux bâtiments 1,2 et 3, et la troisième se situe en limite de site.



3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme, motivations citées dans la délibération lançant la procédure

Les grandes évolutions règlementaires envisagées pour cette procédure :

Le site de projet est déjà clairement identifié en tant que tel dans le PLU applicable :

- Il en est fait mention dans le texte du PADD et il apparaît sur la cartographie présentant les orientations générales du PADD.
- Il fait l'objet d'une OAP spécifique
- Il dispose d'une zone U spécifique, la zone UP3 (zone de projet dans la nomenclature du zonage de Marcoussis).

Le projet ayant été précisé depuis l'approbation de la révision du PLU, ces pièces nécessitent aujourd'hui des ajustements :

1. Une évolution est apportée à la cartographie accompagnant le PADD :

- Le site de la Ronce étant désormais voué à un projet de logement, ses composantes agricoles et hôtelières ne sont plus mentionnées dans la légende de la cartographie du PADD :

Carte du PADD avant la mise en compatibilité du PLU :



Future carte du PADD suite à la mise en compatibilité du PLU :

Un territoire spécifique, un projet adapté.

S'appuyer sur les éléments forts du patrimoine communal pour construire un projet qui conforte l'identité particulière de Marcoussis.



Une évolution est apportée au texte du PADD :

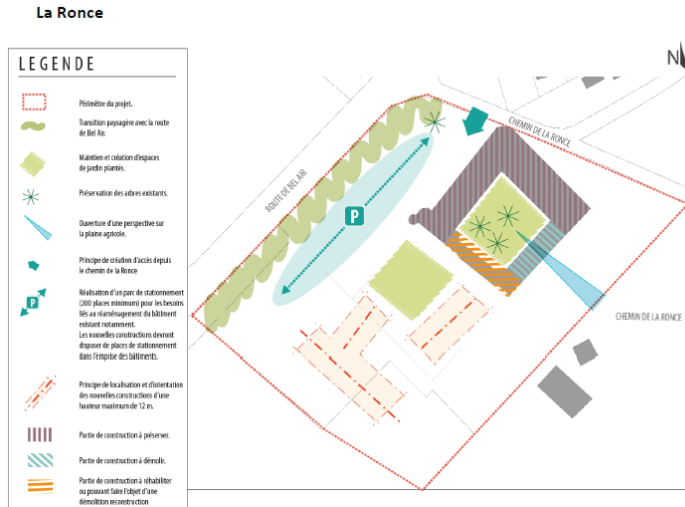
De la même manière, le paragraphe évoquant le site de la Ronce est ajusté (p.12) :

« Trois sites auront vocation à accueillir des opérations de logements bien intégrées :

- **Les Cornutas** : développement d'un projet de logements intégrant une mixité sociale et générationnelle.
- **Le Chêne Rond** : située au sud-ouest du village, cette grande propriété accueille aujourd'hui un château appartenant à l'Etat et un corps de ferme. L'objectif sera d'y développer une offre nouvelle de logements comprenant 75% de logements sociaux ainsi que des services publics et activités économiques et associatives.
- **La Ronce** : Développement d'un projet ~~autour de trois composantes : création d'une offre d'hôtellerie, remise en culture de terres agricoles, réalisation d'une offre de logements~~ de création d'une nouvelle offre de logements sociaux permettant notamment la réhabilitation en logement d'une partie des bâtiments existants. »

2. L'ŌAP est ajustée pour mieux correspondre au projet et aux attentes de la ville :

L'ŌAP La Ronce avant la mise en compatibilité du PLU :



Situé à l'entrée de la plaine, la Ronce abrite le plus vieux bâtiment de la commune. L'ŌAP vise à définir un projet d'aménagement permettant de sauvegarder ce patrimoine tout participant à la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec le bâtiment existant, dont une partie sera préservée et restaurée. Une ouverture visuelle vers la plaine sera créée pour mettre en valeur la localisation du site.

Le site étant relativement éloigné du village, les espaces de stationnement devront être largement dimensionnés.

La Programmation :
L'opération devra accueillir

- Projet à destination d'hébergement touristique
- ou
- Un programme de 100 logements maximum comprenant une part minimum de 60% de logements sociaux.
- ou
- Un programme mixte comprenant un projet à destination d'hébergement touristique et un programme de 50 logements maximum comprenant une part minimum de 60% de logements sociaux.

L'ŌAP La Ronce suite à la mise en compatibilité du PLU :

B. OAP – Site de La Ronce

1. Présentation :

Situé à l'entrée de la plaine, la Ronce abrite le plus vieux bâtiment de la commune.

L'ŌAP vise à définir un projet d'aménagement permettant de sauvegarder ce patrimoine tout en participant à la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux.

Les nouvelles constructions devront s'implanter en harmonie avec le bâtiment existant, dont une partie sera préservée et restaurée. Une ouverture visuelle vers la plaine sera créée pour mettre en valeur la localisation du site.

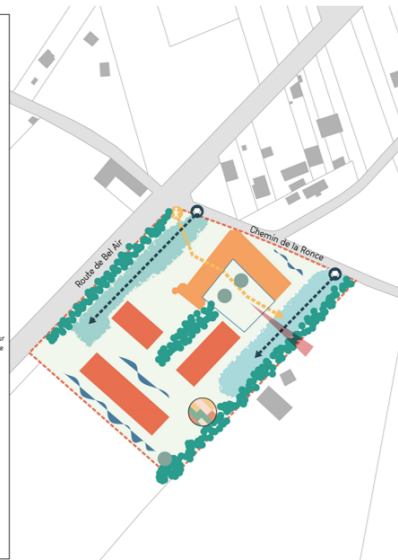
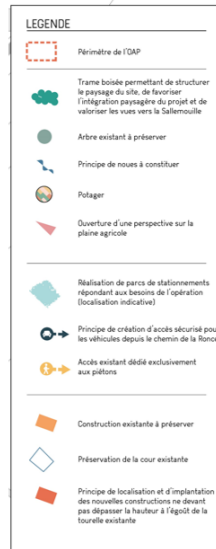
Le site étant relativement éloigné du village, les espaces de stationnement, y compris pour les visiteurs, devront être largement dimensionnés (à minima 150 places).

2. Programmation :

L'opération devra accueillir un programme d'une centaine de logements sociaux, répartis entre la réhabilitation d'une partie du bâtiment existant et des constructions neuves.

Les espaces libres accueilleront, au-delà des espaces dédiés au stationnement, des espaces paysagers comprenant notamment un potager, un verger, des noues permettant la gestion des eaux pluviales. Les lisières et la plupart des arbres existants sur le site devront par ailleurs être préservés.

3. Parti d'aménagement :



3. Le règlement de la zone UP3 est également ajusté :

C. REGLEMENT – Zone UP3

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions :

A l'intérieur du secteur délimité sur le plan de zonage en application des dispositions de l'article L 151-41 4° du Code de l'Urbanisme, un pourcentage minimum des logements réalisés seront des logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi S.R.U. Ce pourcentage est fixé à ~~60%~~ 100%.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est fixée à ~~30%~~ 35% de la superficie totale du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

Règles générales

Le calcul de la hauteur présenté ci-dessus ne prend pas en compte les antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous types (chauffage, ventilation, aération...) et les gardes corps de sécurité.

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~12~~ 17,50 mètres au point le plus haut.

Les motivations de ce choix de procédure :

- Ce projet nécessite l'ajustement d'un paragraphe du PADD et de sa cartographie. Il ne pouvait donc pas être mis en œuvre par le biais d'une modification du PLU.
- Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L123-14 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

Le projet de La Ronce permettra :

- La préservation et la restauration d'un élément du patrimoine bâti de la commune.
- La création d'une offre nouvelle de logement sociaux au sein d'un espace paysager qualitatif.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Le projet fait-il l'objet d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) de l'Ademe ?

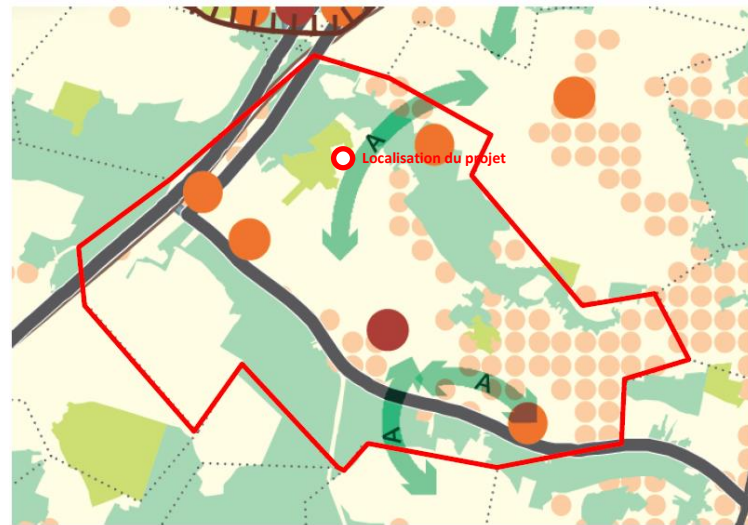
Le projet sera soumis à la CDPENAF

Le projet ne fait pas l'objet d'une démarche AEU.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un **ScoT** ? un **CDT** ? Si oui, le(s)quel(s) ?
 - ce(s) document(s) a-t- il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?

Le territoire n'est concerné par aucun SCoT ni CDT. En revanche il est couvert par le SDRIF qui identifie la zone d'extension projetée comme un espace agricole.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification
- Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les continuités**
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

- un (ou plusieurs) **SAGE** ? Si oui, le(s)quel(s) ?

Le territoire est concerné par le SAGE Orge-Yvette

- un **PNR** ? Si oui, lequel ?

Le territoire n'est pas concerné par un PNR.

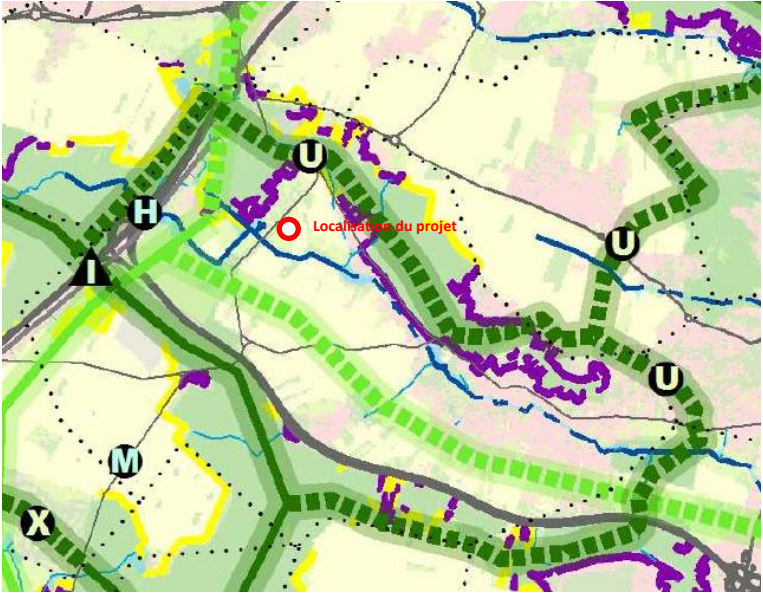

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets est-elle prévue ?

La révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 5 juillet 2018 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc.

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	
Arrêté préfectoral de protection de biotope		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)	X		<p>Dans le SRCE, la carte des composantes de la trame verte et bleue identifie :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les boisements des coteaux sont identifiés comme corridors fonctionnels (ou à fonctionnalité réduite selon les tronçons) de la sous-trame arborée • La plaine agricole est identifiée comme corridor à fonctionnalité réduite de la sous-trame herbacée • La Sallemouille est identifiée comme cours d'eau fonctionnel (ou à fonctionnalité réduite selon les tronçons) • L'A10 est identifiée comme infrastructure fractionnante des corridors arborés • Les abords de la Sallemouille au niveau de l'A10 sont identifiés comme point de fragilité (milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport) • Le plateau au sud est identifié comme point de fragilité (secteur riche en mares et mouillères recoupé par des infrastructures de transport) • Deux passages difficiles dûs au mitage de l'urbanisation sont identifiés (au nord et à l'est)

			 <p>Le projet ne se situe pas sur des éléments identifiés au SRCE.</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>		<p>X</p>	
<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ou par un autre document</p>	<p>X</p>		 <p>Dans l'inventaire des zones humides ou potentiellement humides de la DRIEE, la Sallemouille, le ruisseau de l'Etang, ainsi que quelques mares ou cours d'eau non pérennes qui drainent les coteaux sont répertoriés en tant que zones en eau.</p> <p>Leurs abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe 3, zone pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Pour les zones de classe 3, des vérifications de la présence ou non de zones humides pourront être faites avant une nouvelle urbanisation.</p> <p>Le projet se situe en limite du périmètre de la zone de classe 3.</p>

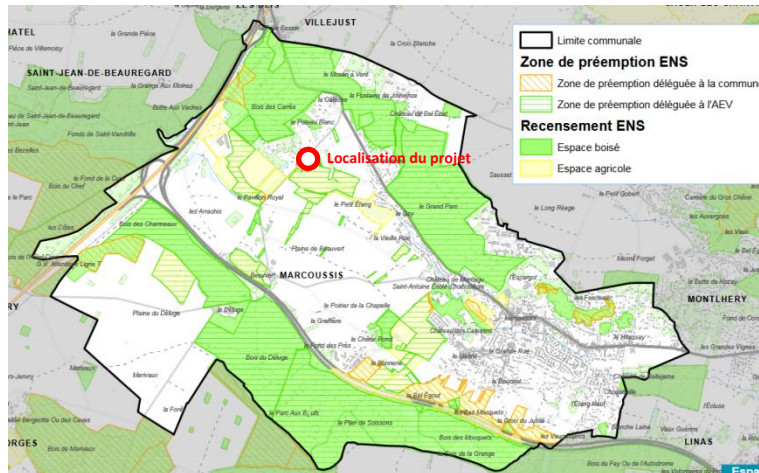
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?

X

ENS :

Les boisements des coteaux ainsi que certains espaces agricoles sont recensés avec un droit de préemption délégué en partie à la commune et en partie à l'AEV.

Le site de projet n'est pas concerné par un espace boisé ou agricole identifié en ENS ni par une zone de préemption ENS.

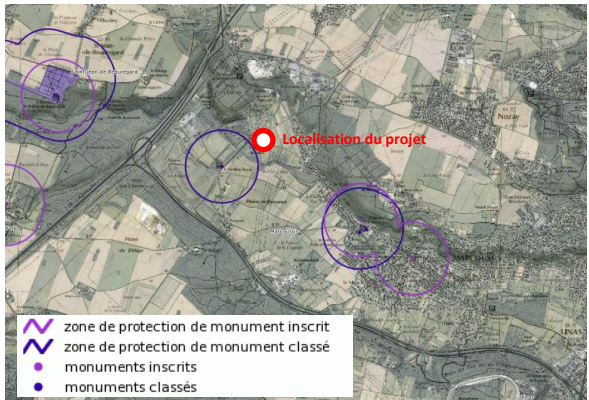


EBC :

(carte des EBC du PLU)



Le site faisant l'objet de la procédure n'est pas concerné par un Espace Boisé Classé.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?	X		<p>Marcoussis dispose d'un patrimoine architectural reconnu, dont 3 éléments sont classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'église paroissiale Sainte-Marie-Madeleine, inscrite par arrêté du 17 décembre 1965. • Le château de Montagu, classé par arrêté du 9 juillet 1984 et dont les caves voutées ont été inscrites par arrêté du 21 décembre 1984. • Le pavillon royal, classé par arrêté du 26 novembre 1968.  <p>Carte localisant les périmètres de protections des monuments classés et inscrits sur le territoire de Marcoussis.</p> <p>Le site de projet n'est pas situé au sein d'une zone de protection de monuments inscrits ou classés.</p>
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ?		X	
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		X	

Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	X		La qualité des eaux de La Sallemouille, en amont de Marcoussis, est suivie au niveau de la station n° 617 du Syndicat gestionnaire du cours d'eau (Syndicat Intercommunal d'Hydraulique et d'Assainissement de la Région de Limours). La qualité est bonne. Elle était dégradée par des matières azotées mais son état s'est progressivement amélioré. La Sallemouille et ses affluents (fossé, ru, ruisseaux) reçoivent une partie des eaux de ruissellement en provenance des zones urbanisées et des zones naturelles (espaces agricoles, espaces boisés,...) contribuant à la détérioration de la qualité générale des eaux desdits ruisseaux
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	OUI	NON	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	X		D'une manière générale, le réseau d'alimentation de Marcoussis présente une capacité suffisante pour assurer les besoins futurs.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X		La commune est concernée par une ZRE pour la nappe de l'Albien.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		D'une manière générale, le réseau présente une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles opérations de logements. Il existe un service public d'assainissement non collectif (SPANC) et un nouveau schéma d'assainissement est en cours d'élaboration.

4.5. Risques et nuisances

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :

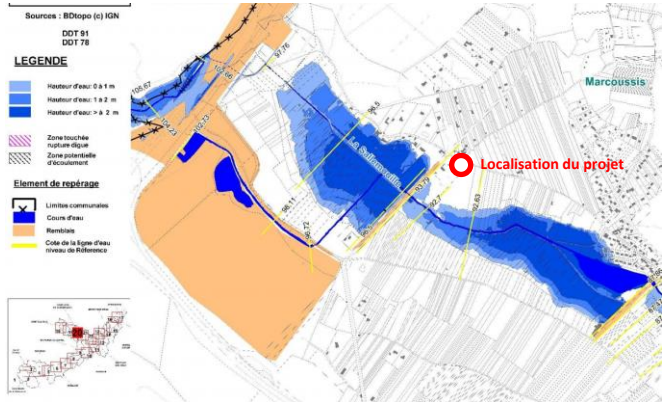
OUI NON

Si oui, lequel(les) ?
Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?

Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?

X

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau



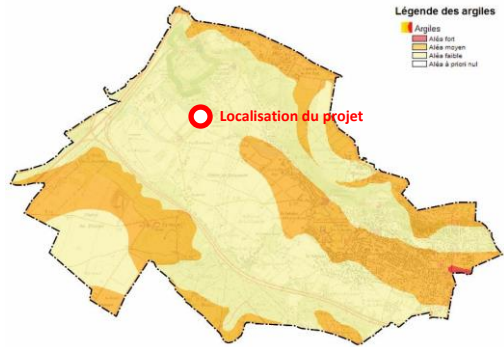
Carte du PPRi des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille

Risque d'inondation par remontée de nappes et par ruissellement

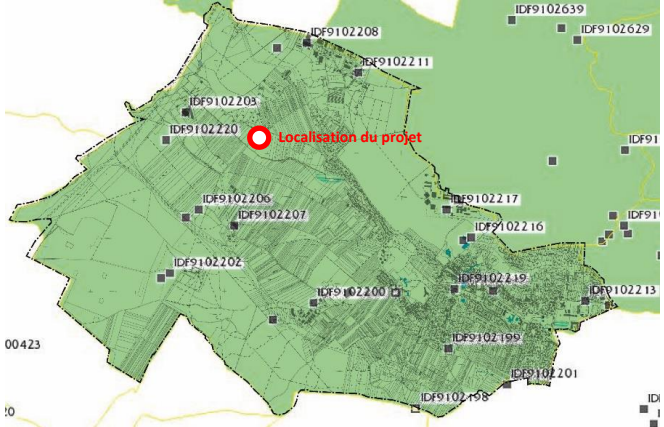
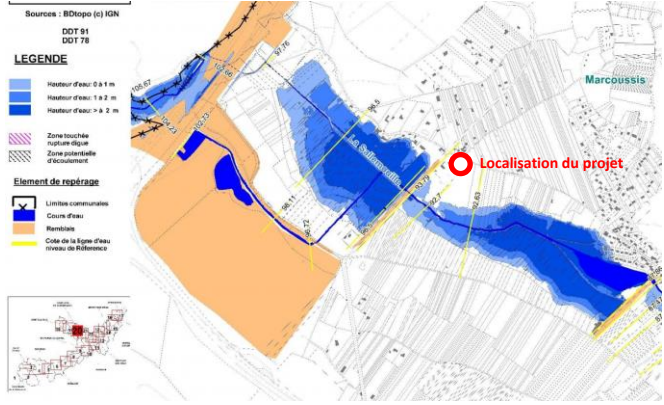


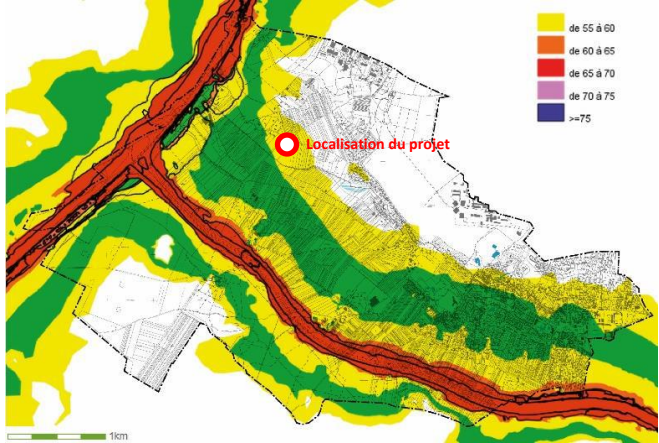
Carte des risques inondation par remontée de nappe - géorisques.gouv.fr

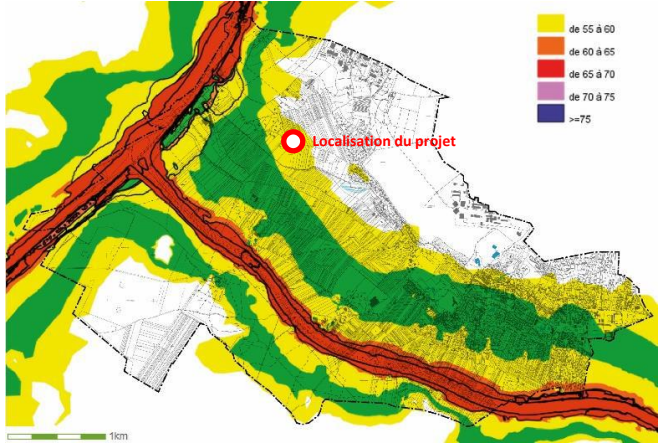
Aléa de retrait-gonflement des argiles



Carte de localisation de l'aléa de retrait-gonflement des argiles sur le site de Marcoussis.

		<p>Présence d'ICPE et de sites Basias</p>  <p>00423</p> <p>Carte de recensement des sites BASIAS sur le territoire de Marcoussis</p> <p>Transport de matières dangereuses (canalisations de gaz, route)</p>
<p>Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?</p>	<p>X</p>	<p>Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 16 juin 2017.</p>  <p>Carte du PPRi des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille</p> <p>Le site du projet n'est pas localisé sur un secteur identifié comme à risque par le PPRi.</p>

<p>Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?</p>	<p>X</p>	<p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p>L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier national du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes nationales</p> <p>Il identifie l'autoroute A 10 et la RN 118 et la RN 104 en catégorie 1</p> <ul style="list-style-type: none"> L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005 classe les infrastructures existantes départementales dont le trafic dépasse les 5000 véhicules par jour ainsi que les projets du Schéma directeur de la voirie départementale de l'Essonne 2015, vis-à-vis du bruit. <p>Il identifie la RD 446 en catégories 3 et 4 selon les tronçons.</p> <p>La présence de la Francilienne au sud et de l'A10 à l'ouest sont les principales sources émettrices de bruit sur le territoire communal avec le passage des avions. La Francilienne est la source de nuisance sonore la plus proche avec le milieu urbain du village. Toutefois, la topographie, la présence de talus et de végétation tout au long de son parcours, tendent à faire oublier quelque peu cette nuisance.</p>  <p>Carte de localisation des nuisances sonores liées aux voies bruyantes sur le territoire de Marcoussis.</p>
---	----------	--

<p>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?</p>	<p>X</p>	<p>Arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures de transport terrestre (A10, RN118, A104, RD446).</p> <p>L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier national du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes nationales</p> <p>Il identifie l'autoroute A 10 et la RN 118 et la RN 104 en catégorie 1</p> <ul style="list-style-type: none"> L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005 classe les infrastructures existantes départementales dont le trafic dépasse les 5000 véhicules par jour ainsi que les projets du Schéma directeur de la voirie départementale de l'Essonne 2015, vis-à-vis du bruit. <p>Il identifie la RD 446 en catégories 3 et 4 selon les tronçons.</p> <p>La présence de la Francilienne au sud et de l'A10 à l'ouest sont les principales sources émettrices de bruit sur le territoire communal avec le passage des avions. La Francilienne est la source de nuisance sonore la plus proche avec le milieu urbain du village. Toutefois, la topographie, la présence de talus et de végétation tout au long de son parcours, tendent à faire oublier quelque peu cette nuisance.</p>  <p><i>Carte de localisation des nuisances sonores liées aux voies bruyantes sur le territoire de Marcoussis.</i></p> <p>Le site de projet se situe à l'écart des voies bruyantes et des zones denses habitées. Il n'aura pas d'impact significatif sur cette nuisance.</p>
--	-----------------	---

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE) a été arrêté le 14 décembre 2012. Le projet prévu par la procédure en cours intègre ces principes et s'inscrit dans un objectif RT2012 E3C1 à minima.
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		La commune dispose d'un Agenda 21 communal labellisé par le Ministère de l'environnement et du développement durable. Un second Agenda 21 est en cours d'élaboration. Le Ministère accompagne méthodologiquement la procédure d'élaboration innovante. Par ailleurs, un projet de ferme solaire est en cours d'élaboration sur le site des Arrachis.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?	X		Un projet de ferme solaire est en cours d'élaboration sur le site des Arrachis.

D'une manière générale, le projet prend en compte les caractéristiques environnementales du territoire afin de limiter les impacts sur l'environnement :

- Il n'entraîne pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles.
- Il n'induit pas de risque technologique et n'aggrave pas les nuisances et les risques naturels identifiés sur le territoire.
- Les ressources sont suffisantes pour permettre l'accueil de nouveaux logements sur le territoire.

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)

Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?

Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation?

Quels sont les espaces préservés d'urbanisation?

Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?

Sur quelles perspectives de développement (*démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée*) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?

Le Plan Local d'Urbanisme limite au maximum la consommation des terres agricoles et naturelles, selon l'orientation définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune, très attachée au maintien de ces espaces, œuvre depuis de nombreuses années en partenariat avec l'Agence des Espaces Verts et le Triangle Vert à la pérennisation de l'activité agricole sur son territoire ainsi qu'à la valorisation de ses espaces naturels, coteaux boisés et rivière.

Le PADD du PLU actuel limite le développement urbain sur les espaces naturels et agricoles à **29,7 hectares**, soit **1,7%** de la superficie du territoire communal.

Le projet n'a pas d'impact sur la maîtrise de la consommation des espaces naturels.

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :

Non.

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?

Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (*densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...*) ont été préalablement examinées ?

Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?

Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (*sur les espaces agricoles, naturels ou*

<i>forestiers, en termes de déplacements...).</i>	
---	--

5. Liste des pièces transmises en annexe

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Le PLU révisé approuvé en Conseil Municipal en date du 5 juillet 2018• Notice de l'aménagement des espaces extérieurs du projet (Espace Libre)• Dossier de faisabilité du projet |
|--|

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Au regard :

- des éléments exposés ci-dessus,
- des impacts très limités de la déclaration de projet sur la santé humaine et de la mise en valeur d'un site aujourd'hui laissé à l'abandon,
- de l'intérêt général de l'opération répondant à des objectifs patrimoniaux et sociaux,
- De l'absence de consommation d'espace naturel, forestier ou agricole,

Il ne semble pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale sur la procédure de déclaration de projet d'intérêt général relative au réaménagement du site de la Ronce et emportant mise en compatibilité du PLU.