



Département de l'Essonne (91)
Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE)

Schéma de Cohérence Territoriale - Air Energie Climat - SCoT-AEC

2- Document d'Orientation et d'Objectifs

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Table des matières

Table des matières	
Préambule	4
Clés de lecture du Document d'Orientation et d'Objectifs.....	7
Lexique	12
Axe 1 : Maintenir le cadre de vie et renforcer l'attractivité du territoire	19
<i>Orientation 1 : Affirmer la place du territoire dans l'espace régional</i>	27
Objectif 1.1 : Affirmer la place du territoire dans l'espace régional.....	27
<i>Orientation 2 : Une armature urbaine cohérente support d'une urbanisation structurée et organisée</i>	28
Objectif 2.1 : Affirmer le rôle stratégique des pôles urbains structurants	29
Objectif 2.2 : Affirmer le développement des pôles de proximité	30
Objectif 2.3 : Conforter et développer les communes relais.....	31
Objectif 2.4 : Intégrer l'ensemble des autres communes à la dynamique de développement	31
Objectif 2.5 : Maîtriser le développement des hameaux	32
<i>Orientation 3 : Rendre possible les grands projets d'équipement et de services.....</i>	34
Objectif 3.1 : Conforter et renforcer les équipements majeurs du territoire	36
Objectif 3.2 : Assurer les infrastructures et équipements dédiés à l'information et à la communication.....	37
<i>Orientation 4 : Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements</i>	37
Objectif 4.1 : Développer des transports collectifs performants.....	37
Objectif 4.2 : Promouvoir un usage raisonnable de la voiture et développer les modes actifs.....	39
Objectif 4.3 : Instaurer la culture de la mobilité durable et décarbonée	40
<i>Orientation 5 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat.....</i>	41
Objectif 5.1 : Prioriser le renouvellement urbain	42
Objectif 5.2 : Recentrer les extensions de chaque commune	45
Objectif 5.3 : Rechercher une optimisation de l'occupation foncière	45
Objectif 5.4 : Maintenir des coupures d'urbanisation.....	46
Objectif 5.5 : Encadrer le développement résidentiel.....	47
Objectif 5.6 : Consolider la politique foncière engagée	54
Axe 2 : Renforcer l'attractivité économique en s'appuyant sur les ressources locales et en structurant les filières d'innovation	55
<i>Orientation 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux.....</i>	58
Objectif 1.1 : Favoriser le développement de l'emploi et des compétences.....	58
Objectif 1.2 : Favoriser le développement des filières	59
Objectif 1.3 : Orientations relatives à l'offre foncière économique	60
<i>Orientation 2 : Maintenir l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale</i>	66
Objectif 2.1 : Maintenir et renforcer le commerce de proximité [moins de 300 m ² de surface de vente]	69
Objectif 2.2 : Sectoriser le commerce d'importance [plus de 300 m ² de surface de vente]	70
Objectif 2.3 : Améliorer la qualité des pôles commerciaux.....	73
Objectif 2.4 : Encadrer l'implantation d'activités de logistique commerciale	75

<i>Orientation 3 : Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire</i>	78
Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine bâti et naturel	78
Objectif 3.2 : Développer un tourisme d'itinérance douce	79
Objectif 3.3 : Diversifier l'offre d'hébergements.....	80
<i>Orientation 4 : Maintenir une agriculture durable.....</i>	81
Objectif 4.1 : Maintenir la vocation des espaces agricoles.....	82
Objectif 4.2 : Incrire réglementairement la pérennité des espaces agricoles.....	83
Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique.....	84
<u>1.</u> Identification des localisations préférentielles, objectifs, recommandations et conditions d'implantation	87
<u>2.</u> Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce d'importance	88
<u>3.</u> Conditions des nouvelles implantations d'entrepôts commerciaux (logistique commerciale).....	89
<u>4.</u> Fiches présentant les localisations préférentielles	91
<u>4.0</u> Localisation préférentielle du centre-ville de Ballancourt-sur-Essonne.....	91
<u>4.1</u> Localisation préférentielle périphérique de Ballancourt-sur-Essonne : L'Aunaie.....	92
<u>4.2</u> Localisation préférentielle périphérique de Baulne : du Gué.....	96
<u>4.3</u> Localisation préférentielle périphérique de Fontenay-le-Vicomte : La Nozole	98
<u>4.4</u> Localisation préférentielle périphérique d'Itteville : La Bâche.....	100
<u>4.5</u> Localisation préférentielle du centre-ville de La-Ferté-Alais.....	102
<u>4.6</u> Localisation préférentielle périphérique de La-Ferté-Alais : Millet	104
4.8. Localisation préférentielle du centre-ville et quartiers de Mennecy.....	105
<u>4.9</u> Localisation préférentielle périphérique de Mennecy : Montvrain I et II.....	107
<u>4.10</u> Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : La Belle Etoile	109
<u>4.11</u> Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : Le Saule Saint-Jacques.....	111
<u>4.12</u> Localisation préférentielle périphérique de Vert-le-Petit : Berthollet et le Petit Galliéni	113
<u>4.13</u> Localisation de logistique d'importance de Leudeville et de Vert-le-Grand : ZA des Casernes	115
Axe 3 : Développer un territoire durable et résilient face aux risques et au changement climatique	116
<i>Orientation 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire</i>	117
Objectif 1.1 Préserver les sites et espaces naturels	119
Objectif 1.2 : Réintégrer la nature au sein des espaces urbains.....	132
<i>Orientation 2 : préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions</i>	135
Objectif 2.1 : Favoriser une gestion globale de l'eau	135
Objectif 2.2 : Prévenir les risques.....	137
<i>Orientation 3 : Un rôle majeur du SCOT-AEC pour accélérer la transition énergétique et optimiser la gestion des déchets</i>	140
3.1 Développer l'autonomie énergétique.....	140
3.2 Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets.....	141
ANNEXES	142
Annexe 1	
<i>Synthèse des prescriptions et recommandations liées à la thématique EAU</i>	144
Annexe 2	
<i>Synthèse des prescriptions et recommandations liées à la thématique PCAET.....</i>	149

Préambule

L'ordonnance de modernisation du SCoT (du 17 juin 2020) dont s'est saisie la CCVE, vise à **rationaliser les procédures de mise en compatibilité des documents d'urbanisme lorsque de nouveaux documents sectoriels entrent en vigueur.**

Le rôle du SCoT comme document intégrateur de toutes les politiques sectorielles est réaffirmé.

Ainsi, les liens juridiques entre les documents sectoriels et les documents d'urbanisme sont uniformisés. **Les liens de prise en compte sont remplacés par des liens de compatibilité.**

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) détermine au titre des articles L. 141-5 et suivants du Code de l'urbanisme les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser, ainsi que les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers.

Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de réorganisation des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques. Le DOO assure la cohérence de l'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines.

Ses orientations et objectifs traduisent la volonté de lui conférer une portée opérationnelle forte, adossée aux ambitions exprimées dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) débattu.

Document opposable juridiquement, il permet d'assurer la cohérence d'ensemble des documents de planification et de programmation des politiques sectorielles (PLU, PLH, PDU et futur PMIF...) et de certaines opérations foncières et d'aménagement.

Les orientations du DOO doivent elles-mêmes être compatibles avec les lois et règlements, ainsi qu'avec les documents supérieurs dans la hiérarchie des normes (SDRIF-e, Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, SAGE, SDAGE, SRCAE, Charte du PNR du Gâtinais Français ...).

Le DOO s'inscrit « dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement Stratégique » et en assure la traduction normative. Il constitue donc la partie réglementaire du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT-AEC) de la Communauté de Communes du Val d'Essonne.

La CCVE a souhaité élaborer un SCOT valant PCAET afin d'intégrer les défis auxquels sont confrontés les territoires, notamment sur le pilier des transitions.

Le PCAET est un outil de planification, à la fois stratégique et opérationnel, qui permet aux collectivités d'aborder l'ensemble de la problématique air-énergie-climat sur leur territoire.

Cette démarche nouvelle, induit des correspondances directes entre ces deux démarches jusqu'alors scindées. En ce sens, certains objectifs du DOO seront déclinés dans des fiches actions spécifiques du PCAET et la déclinaison des objectifs Air, climat, énergie seront intégrées dans les orientations du DOO.

Ce Document d'Orientation et d'Objectifs comprend un Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL).

Le DAACL détermine les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, en raison de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire, le commerce de centre-ville et le développement durable.

Il détermine aussi les conditions d'implantation des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux.

Pour traduire les ambitions portées et affirmées par les élus dans le cadre du SCoT valant PCAET de la Communauté de Communes du Val d'Essonne pour leur territoire à l'horizon 2041, le PAS se décline en trois grands axes, structurant également la traduction règlementaire du DOO. Chaque axe, et ses objectifs stratégiques et orientations, fait ainsi l'objet de mesures de prescription et/ou de recommandation, afin de permettre la traduction règlementaire du projet politique.

Ces axes et les prescriptions ou recommandations qui s'en suivent sont le fruit d'échanges soutenus et personnalisés avec chacune des communes du territoire soit par le biais de séminaires transverses, soit de rencontres individuelles sur certaines thématiques, soit par les échanges récurrents par des questionnaires notamment au sujet de la programmation foncière attendue.

Une partie introductory relative à l'organisation territoriale est également intégrée dans ce volet règlementaire.

AXE 1 : MAINTENIR LE CADRE DE VIE ET RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

AXE 2 : RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN S'APPUYANT SUR LES RESSOURCES LOCALES ET EN STRUCTURANT LES FILIÈRES D'INNOVATION

AXE 3 : DEVELOPPER UN TERRITOIRE DURABLE ET RÉSILIENT FACE AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

« Le document d'orientation et d'objectifs détermine les conditions d'application du projet d'aménagement stratégique. Il définit les orientations générales d'organisation de l'espace, de coordination des politiques publiques et de valorisation des territoires. L'ensemble de ces orientations s'inscrit dans un objectif de développement équilibré du territoire et des différents espaces, urbains et ruraux, qui le composent. Il repose sur la complémentarité entre :

1° Les activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières ;

2° Une offre de logement et d'habitat renouvelée, l'implantation des grands équipements et services qui structurent le territoire, ainsi que l'organisation des mobilités assurant le lien et la desserte de celui-ci ;

3° Les transitions écologique et énergétique, qui impliquent la lutte contre l'étalement urbain et le réchauffement climatique, l'adaptation et l'atténuation des effets de ce dernier, le développement des énergies renouvelables, ainsi que la prévention des risques naturels, technologiques et miniers, la préservation et la valorisation de la biodiversité, des ressources naturelles, des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que des paysages, dans un objectif d'insertion et de qualité paysagères des différentes

« Le document d'orientation et d'objectifs peut décliner toute autre orientation nécessaire à la traduction du projet d'aménagement stratégique, relevant des objectifs énoncés à l'article [L. 101-2](#) et de la compétence des collectivités publiques en matière d'urbanisme ».

Article L.141-4 du Code de l'Urbanisme

Analyser le territoire

1

Le diagnostic

Dresser un état des lieux du territoire, du point de vue démographique, économique, environnemental...

Quelle est la réalité du territoire aujourd'hui ?

Choisir un cap

2

Le PAS

(*Projet d'Aménagement Stratégique*)

Déterminer les grandes orientations à suivre pour les 20 prochaines années

Quelle direction donner au devenir du territoire pour répondre aux enjeux ?

Se fixer Des règles

3

Le DOO

(*Document d'Orientation et d'Objectifs*)

Définir les règles communes à appliquer sur le territoire pour mettre en œuvre le projet dans l'espace et dans le temps

Comment mettre en œuvre le projet ?

Clés de lecture du Document d'Orientation et d'Objectifs

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) indique des orientations qui sont explicitées soit par un texte, soit par une représentation graphique. Les représentations graphiques ont la même valeur juridique que le document écrit du DOO. Elles portent sur :

- **les principes qui explicitent le projet d'aménagement adopté par le PAS.**
- **une spatialisation schématique de certaines orientations.**

Chaque commune membre de la CCVE déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Chacun des items expliquant les enjeux de l'aménagement et du développement du territoire à travers le Document d'Orientation et d'Objectifs comprend des *orientations*, qui s'adressent aux collectivités locales du territoire :

Les orientations sont les ambitions et perspectives que le SCoT privilégie pour infléchir ou conforter les tendances à l'œuvre. Pour la plupart, ces orientations constituent les éléments de cadrage des politiques publiques sur lesquelles le SCoT-AEC peut peser. Pour certaines, il s'agit d'interpeller les acteurs et les collectivités dont les politiques se conçoivent ou se déclinent à d'autres échelles mais dont les effets impactent le fonctionnement territorial de tout ou partie du SCoT-AEC (Autorités organisatrices de transports, Région, Départements, Chambres consulaires...). Ces orientations fondent le projet et devront être prises en compte lors de sa mise en œuvre.

Les objectifs sont des prescriptions qui relèvent du champ de compétences du SCoT et pour lesquelles les capacités d'actions des communes et intercommunalités sont les plus grandes, dans le cadre des documents d'urbanisme et de certaines politiques publiques. Ces mesures précisent les orientations en étant directement opposables aux documents de rang inférieur. Des schémas illustrent parfois les propos. De même que les textes des orientations et des objectifs, ces schémas devront être interprétés dans le cadre de la mise en compatibilité des documents auxquels le SCoT-AEC s'impose.

Un DOO pour mettre en synergie le projet de territoire, inciter au dialogue et à la coopération

Le DOO reprend la logique du PAS, en faisant dialoguer les échelles territoriales et les enjeux décisifs de préservation/valorisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers et le développement urbain.

Ainsi, le DOO précise de manière intégrée les objectifs relatifs à l'armature urbaine, à son corollaire en matière de mobilité, et à l'armature environnementale. Il décline, à l'échelle des centralités, les conditions de mise en œuvre des politiques publiques.

Le projet de territoire du Val d'Essonne porte haut sa volonté politique d'un rééquilibrage emploi-habitat sur le territoire adossé à la préservation de la qualité de vie dans le Val d'Essonne.

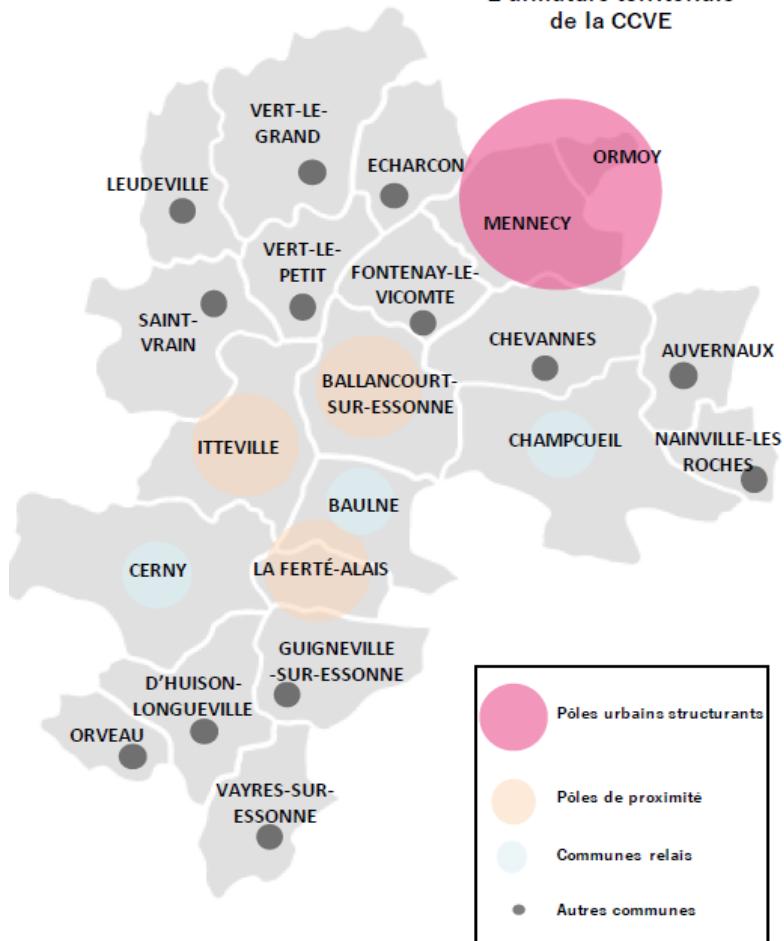
Les orientations et objectifs incitent à établir des projets et des réflexions dépassant le seul cadre communal pour intégrer les échelles adaptées aux enjeux.

Certains projets/thématiques identifiés par le SCoT-AEC visent le renforcement de la politique intercommunale et invitent à minima à une mise en relation avec les EPCI voisins.

En fédérant les communes et la communauté de communes autour des projets communs, le SCoT-AEC préfigure la construction de politiques publiques intégrées, et la réflexion à l'échelle du bassin de vie.

La liste des communes et leur place dans l'armature urbaine est présentée ci-après.

L'armature territoriale de la CCVE



Pôles urbains structurants	Mennecy ; Ormoy
Pôles de proximité	Ballancourt- sur- Essonne ; Itteville ; La Ferté- Alais*
Communes relais	Baulne* ; Cerny* ; Champcueil*
Autres communes	Auvernaux ; Chevannes* ; D'Huison-Longueville* ; Echarcon ; Fontenay- le- Vicomte ; Guigneville- sur- Essonne* ; Leudeville ; Nainville- les- Roches ; Orveau* ; Saint- Vrain ; Vayres- sur- Essonne* ; Vert- le- Grand ; Vert- le- Petit.

Nota : les communes suivies d'un * sont celles qui adhèrent au PNR du Gâtinais Français pour lesquelles les mesures transposables de la Charte s'appliqueront.

Les communes identifiées sur la carte de l'axe 2 du PAS : Auvernaux, Ballancourt-sur-Essonne, Nainville-les-Roches, ont délibérées afin de ne pas adhérer au périmètre du PNR du Gâtinais. La commune d'Itteville est susceptible d'adhérer au PNR.

Le présent Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :

Les Prescriptions P indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portée juridique qui s'imposent aux documents d'urbanisme de norme inférieure dont les PLU....

Les prescriptions du DOO répondent aux orientations prioritaires du PAS. Elles se trouvent ainsi dans les chapitres distincts, mais doivent être prises en compte de façon cumulative.

Les Recommandations R inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT-AEC, mais aussi le cas échéant aux opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portée juridique dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCOT-AEC sur le thème concerné (par exemple, dans celui de la formation...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables, lieux pour la mise en œuvre des projets portés par le PAS...).

Le SCoT- AEC est un document d'urbanisme qui dans un rapport de compatibilité prévoit des orientations pour les différents documents de planification communaux sans pour autant définir la destination générale des sols à contrario des précédents schémas directeurs.

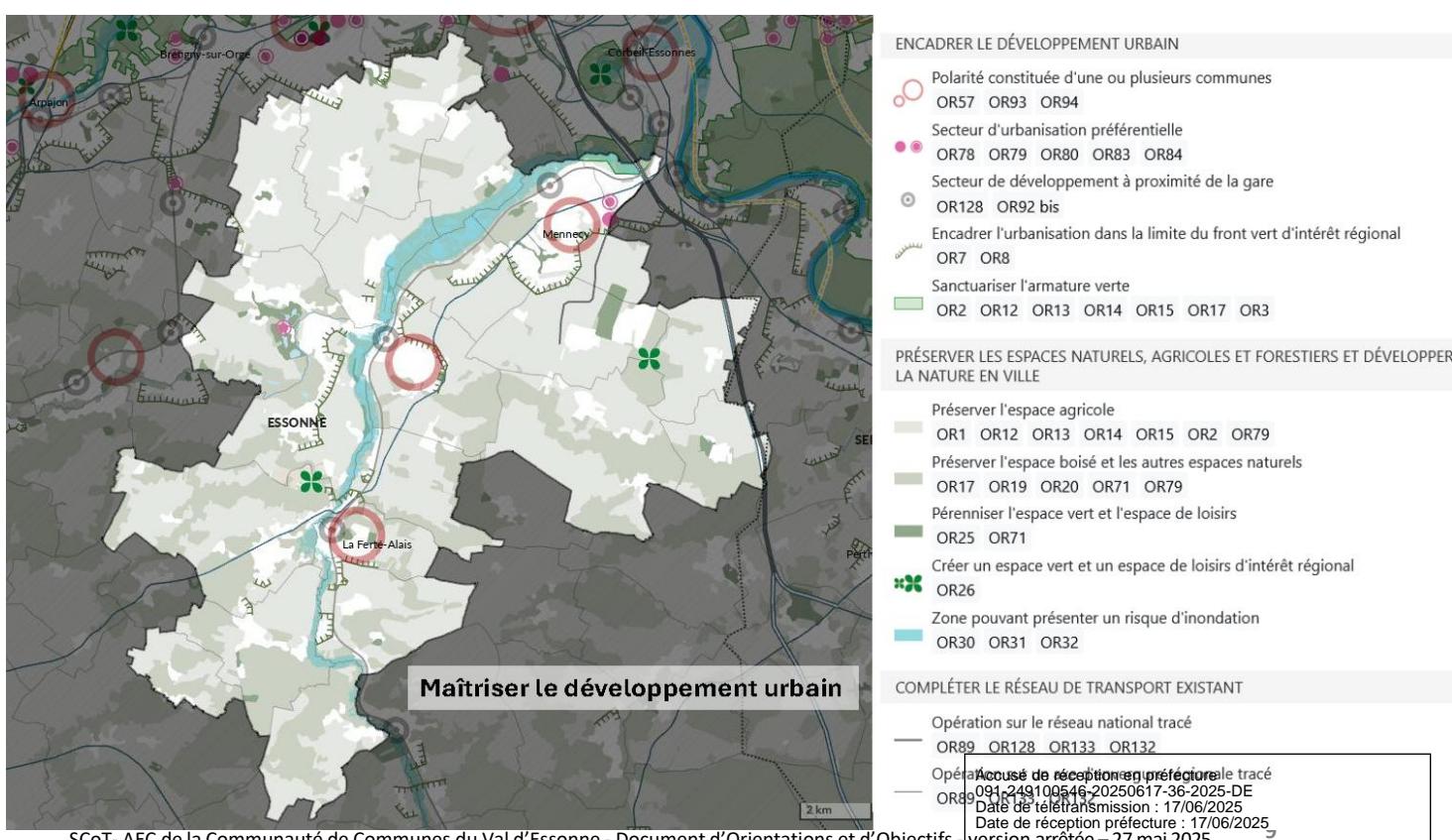
Ainsi, le SCoT-AEC de la CCVE ne comprend pas de carte de destination des sols.

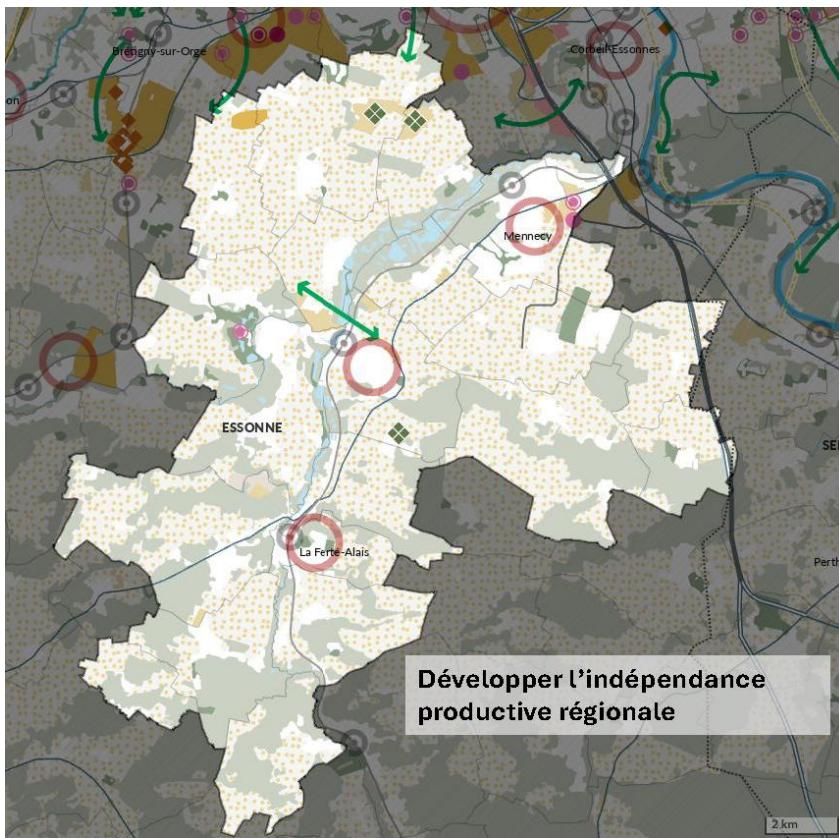
SCoT AEC de la Communauté de Communes du Val d'Essonne et SDRIF-e

Les Orientations Réglementaires (OR) du SDRIF-e adopté le 11 septembre 2024, en séance plénière régionale, sont reportées dans le présent DOO, conformément au principe d'auto-portance. Cette information est portée entre parenthèse après les **Prescriptions P**.

La justification de la compatibilité du SCoT-AEC avec le SDRIF-e se trouve dans les annexes et notamment dans l'évaluation environnementale.

Les cartes ci-après permettent un zoom sur le territoire de la CCVE des 3 cartographies inscrites au SDRIF-e :



**CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA RÉGION**

Polarité constituée d'une ou plusieurs communes
OR57 OR93 OR94

Sanctuariser le site d'activité d'intérêt régional
OR102 OR104 OR126 OR43 OR48 OR49

Requalifier/moderniser le site économique existant
OR103 OR104 OR126

Secteur d'urbanisation préférentielle
OR78 OR79 OR80 OR83 OR84

Secteur de développement à proximité de la gare
OR128 OR92 bis

TRANSFORMER LE MÉTABOLISME FRANCILIEN : SOBRIÉTÉ, CIRCULARITÉ ET PROXIMITÉ

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Maintenir le site support de services urbains ou d'économie circulaire
OR48 OR49 OR50

Maintenir / rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional
OR14 OR42

COMPLÉTER LE RÉSEAU DE TRANSPORT EXISTANT

Opération sur le réseau national tracé
OR89 OR128 OR133 OR132

Opération sur un axe d'envergure régionale tracé
OR89 OR133 OR132

REFORCER ET VALORISER LE RÉSEAU DES ESPACES OUVERTS

Sanctuariser l'armature verte
OR2 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3

Conforter les unités paysagères
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR17 OR3 OR72

Encadrer l'urbanisation dans la limite du front vert d'intérêt régional
OR7 OR8

Renforcer la liaison
OR4 OR74 OR9

Maintenir les connexions écologiques d'intérêt régional
OR5

Rétablissement un franchissement d'infrastructure linéaire
OR15 OR6

Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges
OR21

DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE

Préserver l'espace agricole
OR1 OR12 OR13 OR14 OR15 OR2 OR79

Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels
OR17 OR19 OR20 OR71 OR79

Pérenniser l'espace vert et l'espace de loisirs
OR25 OR71

Créer un espace vert et un espace de loisirs d'intérêt régional
OR26

Favoriser la réouverture et/ou la renaturation des cours d'eau
OR22

PRÉSERVER DES RISQUES NATURELS

Zone pouvant présenter un risque d'inondation
OR30 OR31 OR32

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée - 27 mai 2025

La compatibilité des documents d'urbanisme avec le SCoT-AEC

La notion de compatibilité s'apprécie selon une approche globale de « non-contrariété ».

Un document est considéré comme compatible :

- S'il n'est pas contraire aux orientations et objectifs du SCoT ;
- S'il contribue, même partiellement, à sa réalisation ;
- S'il permet de mettre en œuvre les objectifs de l'armature territoriale établie par le SCoT ;
- S'il ne fait pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT.

Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité.

Ainsi, on peut affirmer qu'*« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation »*.

Lexique

Activités présentielles

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant à la satisfaction des besoins des personnes présentes dans le territoire, qu'elles soient résidentes ou touristes (services publics ou privés, bureaux, associations, commerces, etc.). L'économie présentielle a pour caractéristique de ne pas être soumise à une forte concurrence extérieure. Répondant aux besoins locaux des populations (habitants et touristes), elle n'est donc pas sujette à délocalisation.

Activités productives

Les activités productives sont celles qui produisent des biens majoritairement consommés en dehors du territoire ainsi que des services dédiés à ces entreprises de production.

Artificialisation :

Altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoient des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Le décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 précise la nomenclature de l'artificialisation des sols.

(Source : SDRIF-e)

Centralités

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ce sont les centres-bourgs et centres-villes de l'ensemble des communes du territoire. Les centralités peuvent également faire l'objet de localisations préférentielles. Dans le cadre du présent SCOT-AEC, les localisations préférentielles de centralités correspondent aux centres-villes et centres-bourgs des polarités majeures et secondaires.

Commerce de proximité

Les commerces de proximité au sens du présent SCoT-AEC correspondent aux équipements commerciaux de moins de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher).

Commerce d'importance

Les commerces d'importance au sens du présent SCoT-AEC (communément dénommés « grandes et moyennes surfaces » ou GMS), correspondent aux équipements commerciaux qui dépassent un certain seuil et qui de ce fait, sont susceptibles d'impacter l'organisation territoriale. Il s'agit d'unités commerciales et d'ensembles commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente (soit environ 400 m² de surface de plancher).

Ces équipements ont une zone d'influence principale supérieure à 2 500 à 3 000 habitants.

Au regard des caractéristiques démographiques du territoire (9 communes de plus de 2 500 habitants sur un total de 21 communes appartenant au périmètre du SCoT-AEC), les commerces dépassant ce seuil

091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

sont considérés comme des commerces « importants », impactant l'organisation territoriale. Ces équipements font l'objet de dispositions spécifiques développées ci-après. Ces commerces d'importance s'implantent dans les localisations préférentielles définies.

Consommation d'espace, ou consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Création ou extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Cette consommation d'espace s'analyse au regard, non pas des secteurs ou zonages définis par les documents d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, dans un PLU, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

La base de données utilisée pour la mesurer est le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de la Région Île-de-France. (Source : SDRIF-e)

Continuités écologiques

Représentent l'ensemble des écosystèmes d'un territoire. Elles sont formées de réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. (Source : SDRIF-e)

Corridors écologiques

Axes les plus probables de déplacement pour la faune et la flore entre deux réservoirs de biodiversité. (Source : SDRIF-e)

Développement durable

Le développement durable est « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs », citation de Mme Gro Harlem Brundtland, Première ministre norvégien (1987). En 1992, le Sommet de la Terre à Rio, tenu sous l'égide des Nations-Unies, officialise la notion de développement durable et celle des trois piliers (économie/écologie/social) : un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement soutenable.

Économie circulaire

Ensemble de pratiques destinées à réduire la consommation de ressources majoritairement non renouvelables. Ces pratiques visent à transformer le modèle de l'économie linéaire (extraire, fabriquer, consommer, jeter) en un modèle plus sobre et durable. Elles concernent l'éco-conception, l'approvisionnement local, la consommation responsable, l'économie de la fonctionnalité (privilégier l'usage d'un produit plutôt que sa vente) et de la coopération tout autant que le réemploi, le reconditionnement, la réparation et le recyclage.

La circularité est le fait d'optimiser l'usage des ressources déjà extraites, allonger la durée de vie des biens et produits existants et transformer les déchets potentiels en nouvelles ressources. (Source : SDRIF-e)

Equipement de logistique commerciale d'importance

Les entrepôts logistiques de + de 1 000 m² de surface de plancher dédiés pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

Equipement de logistique commerciale de proximité

Les entrepôts logistiques de moins de 1 000 m² de surface de plancher dédiés pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

Equipement de logistique commerciale d'hyper proximité

Les espaces logistiques de moins de 400 m² de surface de plancher destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

Forme urbaine, ou environnement bâti

Rapport entre le bâti et les espaces libres à l'intérieur d'une agglomération ou de différents types d'ensembles urbains (quartier, rue, avenue, place). La forme urbaine se reflète dans les modes de vie qu'elle génère et est caractérisée par les éléments suivants :

- le tissu urbain, qui englobe les voies, les îlots, les parcelles ;
- le cadre bâti, qui se définit grâce à l'implantation, au gabarit et à la volumétrie des bâtiments ;
- la densité et la compacité ;
- la façon dont sont distribués les activités et les équipements ;
- et enfin les autres réseaux qui s'ajoutent au réseau viaire.

(Source : SDRIF-e)

Front vert

On entend par front vert la limite entre les espaces bâties et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur.

La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de :

- fixer une limite à l'urbanisation ;
- renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain et des espaces ouverts ;
- préserver les unités agricoles, boisées et naturelles ;
- garantir les continuités et liaisons entre ces unités ;
- participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration ;
- offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert.

Hameau structurant

On appelle hameau structurant, tout ensemble isolé d'au moins 20 habitations, avec un noyau ancien souvent d'origine agricole, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement structurée autour d'espaces collectifs publics (mais avec peu ou pas d'équipements) = espace de vie collective.

Imperméabilisation

Action de recouvrement total ou partiel du sol par un matériau imperméable tel que le béton ou l'asphalte, perturbant le cycle de l'eau car entravant l'absorption naturelle des eaux et leur infiltration. L'imperméabilisation des sols augmente les risques d'inondation par ruissellement et de pénuries d'eau, en empêchant la reconstitution de la réserve utile en eau des sols. Elle induit également des conséquences sur la vie du sol, notamment par la disparition des micro-organismes qui le font vivre.
 (Source : SDRIF-e)

Intermodalité

Fait d'utiliser au moins deux modes de transport différents au cours d'un même trajet.

(Source : SDRIF-e)

Localisations préférentielles commerciales

Les localisations préférentielles constituent les secteurs au sein desquels les nouvelles implantations et extension de commerces « d'importance » (plus de 300 m² de surface de vente, soit environ plus de 400 m² de surface de plancher) sont rendues possibles par le présent SCOT-AEC.

Mixité fonctionnelle

Caractéristique d'un espace qui propose un ensemble de fonctions diversifiées, notamment résidentielles, économiques, administratives, culturelles et de loisirs, en fonction de nature.

Accusé de réception en préfecture
0011249100546202506123862025
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Mode de déplacement doux

Soit les déplacements non carbonés, soit les déplacements très faiblement carbonés, et dans tous les cas ceux qui émettent moins de gaz à effet de serre (GES) que l'usage de véhicules motorisés individuels. La marche, le vélo sans assistance électrique, la trottinette non électrique, sont des exemples de modes de transport complètement décarbonés. L'habitude a été prise d'y ajouter tous les modes de transport responsables de faibles ou très faibles émissions par voyageur y compris les vélos et trottinettes électriques et l'ensemble des moyens de transport collectif (métro, bus, tramway, téléphériques urbains), même lorsque si fonctionnement est émetteur de GES (bus diesel ou moyens de transport électriques dans des réseaux alimentés par des centrales thermiques) de même que leur fabrication. (Source : Géoconfluences)

Mode de déplacement actif

Façon la plus naturelle de se déplacer car ils utilisent nos propres ressources et notre énergie pour le faire. La marche à pied et le vélo permettent de se maintenir en bonne santé et préservent l'environnement. Ils sont plus rapides sur de courtes distances. (Source : ADEME).

Mode d'occupation du sol (MOS)

Un inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France, réalisé à partir de photos aériennes. Actualisé régulièrement depuis sa première édition en 1982, le millésime 2021 est sa dixième mise à jour. Il permet notamment de suivre la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à toutes les échelles territoriales au sein de la région. C'est la donnée de référence du SDRIF-e dans le cadre de sa trajectoire de sobriété foncière. (Source : SDRIF-e)

Natura 2000

Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore. En Europe, le réseau représente 27 522 sites et couvre 18 % des terres et 6 % de la zone économique exclusive. Au 1er mars 2017, la France compte 1 766 sites, couvrant près de 13 % du territoire métropolitain et 11 % de la zone économique exclusive métropolitaine.

La démarche du réseau Natura 2000 privilégie la recherche collective d'une gestion équilibrée et durable des espaces qui tienne compte des préoccupations économiques et sociales :

- les activités humaines et les projets d'infrastructure sont possibles en site Natura 2000. Pour éviter les activités préjudiciables à la biodiversité, les projets susceptibles d'avoir des incidences sur les espèces et habitats protégés doivent être soumis à évaluation préalable ;
- au quotidien, la gestion des sites Natura 2000 relève d'une démarche participative des acteurs du territoire. Un comité de pilotage définit pour chaque site des objectifs de conservation et des mesures de gestion qui sont ensuite mis en œuvre sous forme de chartes et des contrats co-financés par l'Union européenne.

Nouvelles implantations commerciales

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » :

- La création de nouveaux magasins de commerce de détail et activités artisanales précitées (directement impactées par les équipements commerciaux) ou d'ensembles commerciaux ;
- L'extension de surfaces de vente des activités existantes ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial hors d'une

Accusé de réception en préfecture
091-2491005-20250627-16-2025-D
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

localisation préférentielle définie par le SCoT), impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).

Par exception à ces principes, la transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT-AEC) vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) n'est pas considérée comme une nouvelle implantation commerciale.

Nouvelles implantations de logistique commerciale

Sont considérés comme nouvelles implantations de logistique commerciale :

- La création de nouveaux entrepôts dédiés à la logistique de biens de consommation achetés à distance permettant d'organiser l'acheminement des biens à destination des consommateurs (équipements logistiques commerciaux et logistique commerciale de proximité) ;
- Le changement de destination d'un bâtiment vers la destination Entrepôt et accueillant une activité de logistique commerciale ;
- Les déplacements, extensions ou transformation des entrepôts de logistique commerciale.

Petites Villes de Demain

Programme national destiné à la définition et à la mise en œuvre d'un projet de revitalisation personnalisé à destination des petites communes faisant fonction de centralité dans leur intercommunalité.

Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Projet territorial de transition énergétique et écologique qui a pour objectifs : la réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire, afin de lutter contre le changement climatique, l'adaptation du territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer les impacts économiques, sociaux, sanitaires, et l'amélioration de la qualité de l'air, afin de préserver la santé des habitants du territoire.

Polarités

Communes ou ensembles de communes structurant les bassins de vie par leur rôle dans l'accueil d'équipements, commerces et services, d'emplois, ainsi que par l'organisation de bassins locaux de déplacements.

Renouvellement urbain

Ensemble des processus de construction et de reconstruction de la ville n'impliquant pas la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers : réhabilitation, rénovation ou recyclage de bâtiments obsolètes et de friches, changement d'usage, surélévation, déconstruction-reconstruction, densification à la parcelle ou à la suite d'une division parcellaire, construction des dents creuses. (Source : SDRIF-e)

Réservoirs de biodiversité

Espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité. (Source : SDRIF-e)

Résilience (appliquée au territoire)

Caractéristique du territoire qui lui permet d'anticiper des perturbations, brutales ou lentes, grâce à la veille et à la prospective, d'en minimiser les effets, de se relever et rebondir grâce à l'apprentissage, l'adaptation et l'innovation, d'évoluer vers un nouvel état en équilibre dynamique préservant ses fonctionnalités. (Source : CEREMA)

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Rupture d'urbanisation

Espace ouvert, constitué d'espaces naturels, agricoles, boisés ou d'espaces végétalisés urbains, majoritairement non bâtis et non imperméabilisés et qui séparent deux espaces urbains. Leur rôle est de préserver les espaces de respiration entre les bourgs et les hameaux, ou entre deux bourgs.

Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) est un document de planification qui, en Ile-de-France, fixe pour 6 ans les objectifs globaux en matière de :

- de construction et de rénovation de logements,
- de construction et d'amélioration des structures d'hébergement,
- de développement équilibré du parc de logements sociaux,
- de rénovation thermique des logements,
- d'actions en faveur des populations défavorisées,
- de rénovation urbaine,
- de requalification des quartiers anciens dégradés
- et de lutte contre l'habitat indigne.

Il prévoit les déclinaisons territoriales de ces objectifs au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale. Il indique notamment les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement.

Sobriété foncière

Différentes stratégies d'aménagement du territoire visant à limiter au maximum la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers et qui, d'une manière plus globale, sont attentives à la protection des sols et de leurs fonctions, qu'ils soient ou non situés dans l'enveloppe urbaine. La sobriété foncière cherche à répondre à l'ensemble des besoins urbains à partir de l'optimisation des espaces déjà urbanisés (densification, renouvellement urbain, etc.). (Source : SDRIF-e)

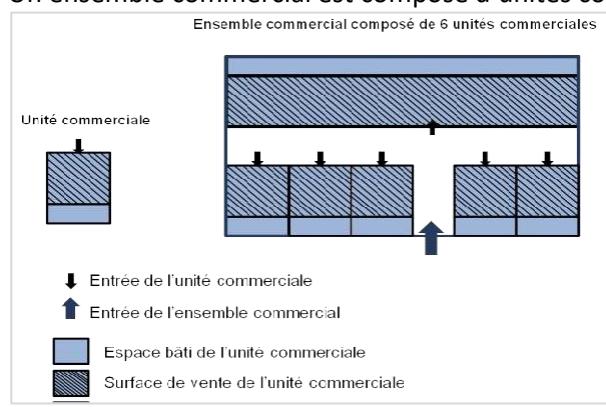
Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Le SDAGE est un outil de planification visant à assurer la gestion de la ressource et des écosystèmes aquatiques, à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

Unité commerciale / Ensemble commercial

L'unité commerciale désigne l'espace bâti dédié à un commerce.

Un ensemble commercial est composé d'unités commerciales.



Ripisylve

Formations végétales qui se développent sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre (écotones). Elles sont constituées de peuplements particuliers en raison de la présence d'eau sur des périodes plus ou moins longues : saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes en hauteur, chênes pédonculés et charmes sur le haut des berges.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Les secteurs d'implantation périphérique sont des pôles qui correspondent à un regroupement de commerces situés en périphérie d'une commune ou d'un pôle urbain, souvent desservis par de grands axes routiers (rocades, routes départementales ou nationales...).

Ces zones accueillent préférentiellement des commerces présentant une surface de vente supérieure à 300 m², dont l'insertion au sein du tissu urbain de centre-ville / centre-bourg est peu réalisable et/ou désirée. Elles accueillent préférentiellement des commerces répondant à des achats exceptionnels, occasionnels lourds et hebdomadaires ; suivant la hiérarchie affectée au pôle (majeur, secondaire, de bassin).

Les secteurs d'implantation périphériques (SIP) peuvent également faire l'objet de localisations préférentielles pour le commerce d'importance. Dans le cadre du présent SCOT-AEC, les SIP correspondent à neuf zones commerciales existantes situées hors centralité.

Végétalisation

Actions visant à développer la présence végétale en ville, à partir de plantations dans un sol de pleine terre (renaturation), dans un sol revêtu (arbres des trottoirs et des places, plantes grimpantes, pavés drainants végétalisés, etc.) ou hors-sol (jardinières, plantation sur dalles, murs végétalisés, etc.). (Source : SDRIF-e)

Zones d'Activités Economiques (ZAE)

Ensembles fonciers réservés à l'implantation d'activités économiques, notamment d'entreprises. Les ZAE sont circonscrites dans un périmètre donné, aménagé et géré par des opérateurs publics (les communes ou EPCI) ou privés, hors activités économiques isolées ou diffuses.

Axe 1 : Maintenir le cadre de vie et renforcer l'attractivité du territoire

Avant-propos

Cette première partie du DOO expose les grands axes des politiques publiques qu'il convient d'articuler pour un développement équilibré et respectueux des communes couvertes par le SCoT-AEC. Les orientations qui s'ensuivent, matérialisent le concept d'armature territoriale définie dans le PAS.

Le Val d'Essonne est situé dans la ceinture verte régionale identifiée dans le SDRIF-e. Ce territoire dispose de ressources naturelles et paysagères à préserver.

Cependant, situé aux portes de l'aire urbaine de Paris, avec les communes de Mennecy et d'Ormoy notamment, ce territoire doit accompagner les répercussions de l'attractivité résidentielle pour son cadre de vie.

Parce que l'ampleur de l'artificialisation a été identifiée comme un risque important pour l'avenir du territoire, la limitation de l'urbanisation conformément à la circulaire ZAN, constitue un point majeur du DOO.

L'objectif ZAN fait écho à la doctrine ERC (éviter-réduire-compenser). Les effets de cette maîtrise de l'urbanisation seront progressifs mais tangibles pour la préservation des ressources, qu'elles soient naturelles, foncières ou économiques.

Intensifier les fonctions urbaines dans les centralités et rechercher la plus grande proximité entre l'habitat, l'emploi, les commerces et autres services et équipements au prorata du maillage urbain est le modèle d'organisation territorial le plus probant pour garantir une autonomie de fonctionnement des espaces de vie, pour pérenniser et rentabiliser les équipements et les infrastructures existantes, pour réduire les besoins de déplacement.

En l'absence de Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi), le SCoT-AEC du Val d'Essonne encadrera les enjeux en matière d'habitat sur le territoire. Ainsi, on retrouvera dans cette partie des objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière d'habitat, les potentiels d'extension de l'enveloppe urbaine et les prescriptions pour la densité d'habitat et de population à horizon 2041.

Le territoire du Val d'Essonne compte désormais 7 communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : Ballancourt-sur-Essonne, Cerny, Itteville, La Ferté-Alais, Fontenay-le-Vicomte, Mennecy et Ormoy. Echarcon est exempté de l'article 55 de la loi SRU.

Deux communes de la CCVE, à savoir La Ferté-Alais et Ballancourt-sur-Essonne, ont été retenues dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain et afin de pouvoir bénéficier de dispositifs pour redynamiser leur centre-bourg. Cette démarche a permis de définir un périmètre d'intervention prioritaire sur chaque commune. La convention-cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain a été signée le vendredi 26 janvier 2024. La desserte du territoire par des modes décarbonés est ainsi largement à améliorer, l'accueil de population résultant de la conjonction de la loi SRU et du SRHH accentuera en effet les déplacements avec des véhicules personnels.

La CCVE est engagée dans le développement de l'intermodalité, tels que les modes doux (chemins piétonniers, pistes cyclables...), le transport à la demande, le covoiturage... L'ensemble contribue à un meilleur maillage du territoire et de communication avec les territoires voisins, complété d'un réseau de bus qui se renforce.

En lien avec ses partenaires, elle souhaite mettre en œuvre des plans de mobilité employeurs (PDMe) sur les zones accueillant les grandes entreprises (à l'image d'une première expérience sur le site du Bouchet par exemple qui accueille, sur la commune de Vert le Petit, Ariane Group, de nombreux secteurs tertiaires....).

Le rééquilibrage « domicile/travail » et « nombre d'actifs/emplois » est un enjeu fort que souhaite défendre le Val d'Essonne afin d'agir de façon qualitative en matière de logements, de déplacements et d'emplois.

A cette fin, la CCVE soutient, sur la temporalité du SCOT valant PCAET, le déploiement de grands projets économiques et d'équipements structurants sur un foncier sanctuarisé pour lequel elle dispose de droits à artificialiser.

*Parmi ces projets figure la création **de la zone d'activité de Montvrain III** dont la CCVE souhaite accompagner le déploiement sur la première période du SCOT-AEC. Ce site est particulièrement bien desservi, d'une part, par la gare RER de Mennecy et les transports en commun desservant cette zone, et d'autre part, à terme, par la desserte du Val d'Essonne, axe majeur du territoire connecté à l'A6. Fortement génératrice en emplois, ce projet sera mis en œuvre sur un foncier d'environ 23 ha situé dans la continuité des zones d'activités de Montvrain I et II, à cheval sur Mennecy et le Coudray-Monceaux*

Le projet de desserte du Val d'Essonne porté conjointement par le Département et la CCVE constituera un enjeu majeur de mobilité qui permettra un accès direct à l'axe rapide de l'autoroute A6.

C'est la raison pour laquelle, la desserte multimodale du Val d'Essonne pour la phase III, constitue un point essentiel pour les années à venir, en partenariat avec les différents acteurs concernés et notamment le conseil départemental de l'Essonne, la Région Ile-de-France.

*Le Val d'Essonne porte également le projet de reconvertis le **site des Casernes de la Base Aérienne 217**, friche de 12,5 ha située sur les communes de Leudeville et Vert-le-Grand, en zone d'activité économique tel que prévu dans le Contrat de Redynamisation des Sites de Défense (CRSD) signé le 15 mars 2012. En effet, les études ont confirmé l'opportunité de développer une activité économique sur cette unité foncière et l'intercommunalité souhaite se donner les moyens d'une reconversion économique, sur la temporalité du SCOT-AEC, pour accueillir des activités qui apportent une valeur ajoutée au territoire.*

*La cession à l'euro symbolique **des ex-terrains de l'INRA (ferme de Bressonvilliers)** aux collectivités concernées offre l'opportunité de créer une vitrine à forte valeur ajoutée dans le domaine de l'agriculture, en complétant l'implantation d'exploitations agricoles par une dimension technologique et d'innovation, notamment la possibilité de développement d'incubateurs de start-ups, de laboratoires et de services dédiés. Cette zone agricole d'importance compte environ 167 hectares (terres agricoles et bâti) sur la commune de Leudeville ainsi que 35 hectares de terres sur la commune de Vert le Grand.*

*La CCVE souhaite accompagner le développement de l'**Ecosite**. A cette fin, un foncier d'une superficie de 75 ha (25 ha sur Vert-le-Grand et 50 ha sur Echarcon), est mobilisable au sein du SDRIF-e au titre de l'économie circulaire.*

*La CCVE soutient également le développement du **Plateau de l'Ardenay** sur les communes de La Ferté-Alais, Cerny, Itteville et Baulne autour de l'aérodrome JB SALIS et la thématique aviation, consistant à redonner une dynamique économique et touristique sur des espaces naturels en lien avec le sport et les loisirs.*

*Adopté le 23 septembre 2023, le **Schéma Directeur d'Aménagements Cyclables (SDAC) de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE)** établit une stratégie ambitieuse pour les 10 prochaines années, en faveur des mobilités actives et de l'usage du vélo.*

Ce plan reflète l'engagement de la CCVE à créer des itinéraires cyclables sécurisés, continus et confortables, tout en développant des services dédiés et en menant des actions de sensibilisation. Il s'inscrit dans une politique concertée et proactive visant à répondre aux besoins de déplacements quotidiens et de loisirs des habitants.

Grâce à des partenariats solides avec l'État, la Région Île-de-France, l'ADEME et le soutien de l'Appel à Programme « Territoires Cyclables », ainsi qu'à un fonds de concours spécifique, la CCVE garantit un financement optimal pour ces projets ambitieux.

Ce dispositif renforce la coordination intercommunale, tout en reprenant les bonnes pratiques des

communes pour la réalisation et l'entretien des aménagements, assurant ainsi la cohérence et l'efficacité des actions engagées.

Le SDAC constitue ainsi un levier opérationnel essentiel pour atteindre les objectifs fixés par le SCOT en matière de mobilité, de transition écologique et d'aménagement du territoire.

Enfin, la CCVE tient compte dans ses réflexions du projet privé en cours de réflexion sur Saint-Vrain au droit de l'ancien parc zoologique privé.

*Le projet vise à réhabiliter la friche touristique de l'**ancien zoo de Saint Vrain** en un parc résidentiel de loisir haut de gamme, proposant des éco-lodges pour hébergements.*

Le projet a pour ambition de proposer une nouvelle expérience d'hôtellerie à la campagne, plus proche de la nature, avec une dimension éco-responsable centrale (écoconstruction des lodges, durabilité des matériaux, système de chauffage et de traitement de l'eau etc....), contribuant ainsi à la décarbonisation de l'activité touristique en île de France. L'hôtel a pour ambition de devenir une destination touristique centrale pour la Région Ile de France et l'Essonne.

Une partie du domaine (4 hectares) sera transformé en parc public ouvert en libre accès.

L'emprise totale du projet se déroule sur environ 25 hectares et pour ce qui concerne le besoin d'artificialisation foncière sur site, il est estimé à 5,8 hectares.

Une trajectoire ZAN maîtrisée pour le SCoT-AEC

La consommation foncière du Val d'Essonne entre 2011 et 2021

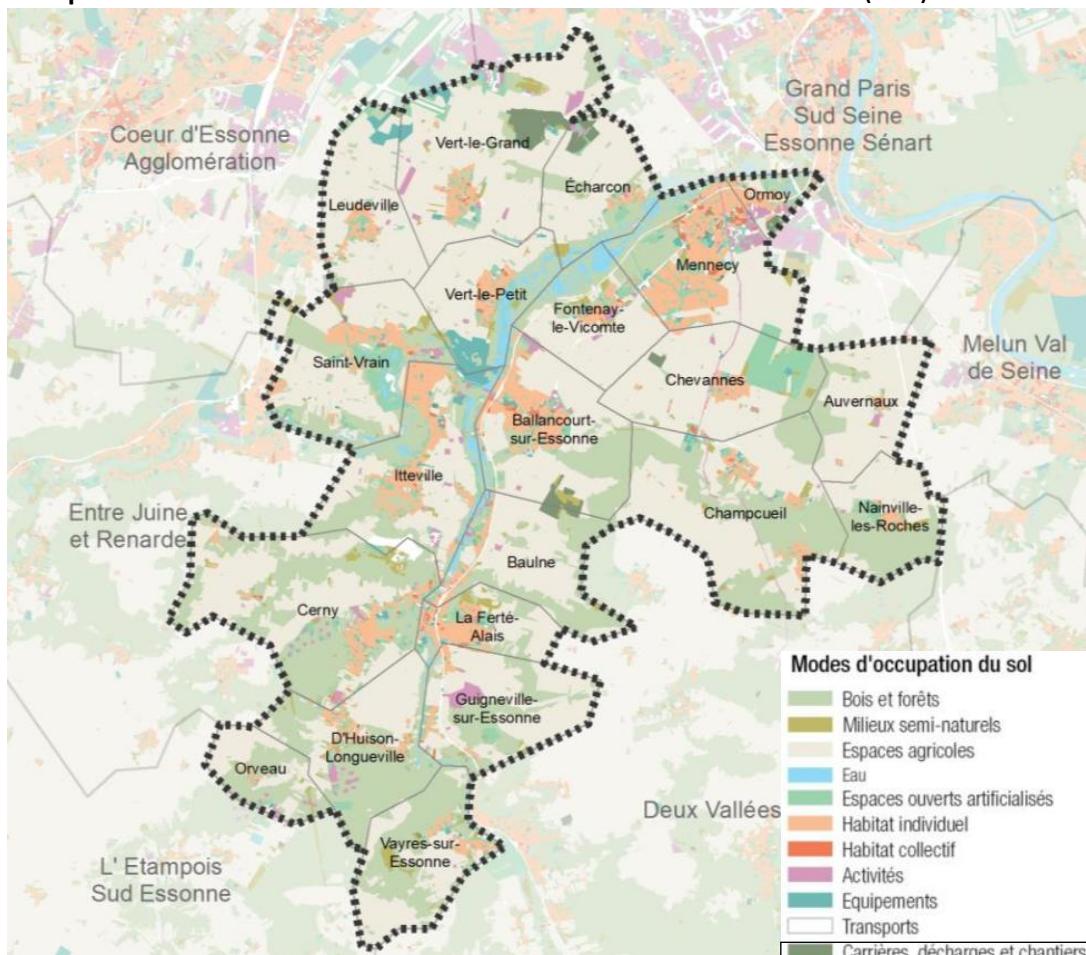
Pour rappel, entre 2011 et 2021, la consommation des sols identifiée sur le territoire par l'IPR correspondait à 143 hectares, soit environ 14,3 hectares par an.

Les besoins des habitants actuels et futurs nécessitent de poursuivre la construction de nouveaux logements, d'infrastructures de déplacement, d'équipements, tout en prévoyant les conditions nécessaires à l'implantation et au développement des entreprises et des emplois.

Pour autant, ce développement ne peut se faire au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers, composantes essentielles et structurantes du territoire. L'armature urbaine définie dans la 1^{ère} partie du DOO doit permettre d'organiser et de polariser le développement, à travers des objectifs et orientations différenciés pour les développements économique, commercial, touristique, d'équipements, services et d'habitat, en lien avec la politique de transports et déplacements.

Le DOO définit ces objectifs et orientations au sein de plusieurs chapitres « objectifs » ; ils déterminent les principes à décliner dans les documents d'urbanisme et projets locaux pour assurer les grands équilibres de l'urbanisation, en cohérence avec la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers, développée dans le DOO.

Occupation du sol de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (2021)



SOURCE : Portrait de territoire de la Communauté de Communes du Val d'Essonne – 2022 -IPR

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Le principe de la maîtrise de l'étalement urbain est défini dans le PAS, en application de la loi Climat et Résilience, celui-ci doit s'accorder avec la protection et la valorisation des espaces et des ressources naturels, mais également avec la satisfaction des besoins, notamment en termes d'habitat, de développement économique ou commercial.

Le projet politique porté par les élus-es affiche les objectifs de réduction de la consommation foncière (2021-2031) et de basculement sur la notion de Zéro Artificialisation Nette sur le second temps (2031 – 2041) de mise en œuvre du SCoT-AEC de la Communauté de Communes du Val d'Essonne puis une prospective jusqu'en 2050 pour donner un aperçu au terme des attentes de loi Climat et Résilience (2041-2050).

La trajectoire de la CCVE s'inscrit dans l'enveloppe des capacités d'urbanisation du SDRIF-e et prévoit d'étaler la mobilisation des capacités d'urbanisation dans le temps.

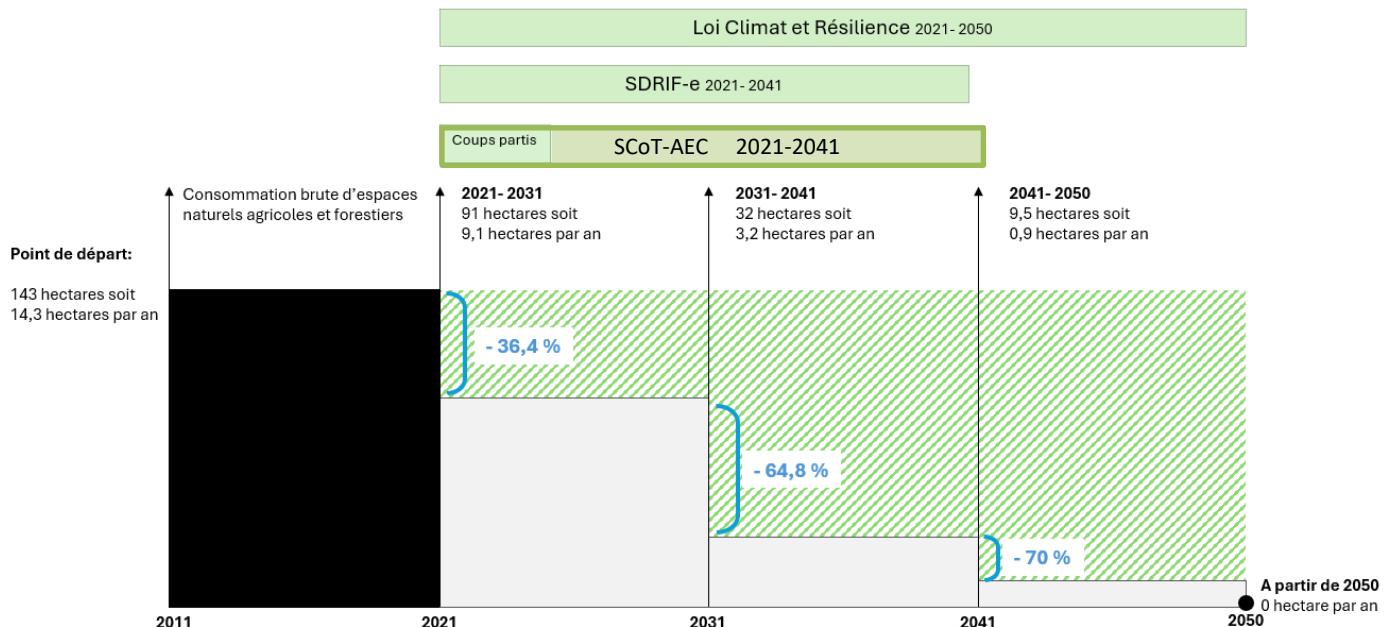
Nota : si les extensions/créations prévues sur la phase 1 du SCOT-AEC, soit entre 2021 et 2031, n'étaient pas mises en œuvre cela signifiera que ces dernières pourront être reportées sur la deuxième phase du SCOT- AEC (2031- 2041).

Pôles	Capacité d'urbanisation	2021-2041 (assurant la comptabilité au SDRIF-e)										2041-2050 **		
		Circ. Béchu	Coups partis	Capacités d'urbanisation existantes	Logements - mixte		Activités commerces -économie		Equipements		Logements - mixte	Activités commerces - économie	Equipements	
					2021-2031*	2031-2041	2021-2031*	2031-2041	2021-2031*	2031-2041				
Urbains structurants (Mennecy- Ormoy)	50,6	11,5	4	46,6	8	2	23	1				0,7	0,7	
Proximité (Ballancourt-sur-Essonne / Itteville / La Ferté- Alais)	30,3	0	8,7	21,6	17	6	5		5	5		2,2		1,2
Relais (Baulne/ Cerny / Champcueil)	10,1	0	2,8	7,3	6	2,5	1		5			0,9	2,5	
Autres communes	32,9	0	13,4	19,5	24	10	3					3,7		
Total	123,9	11,5	28,9	95	55	20,5	32	6	5	5		5,1	3,2	1,2

* sur la période 2021-2031 les coups partis 2021-2024 sont à défaillir de la programmation affichée. Ainsi si l'on prend l'exemple des pôles relais sur la vocation logements/ mixtes il faut considérer 6 hectares de programmés moins 2,8 hectares de coups partis ; il reste ainsi 3,2 hectares maximum à programmer pour la période 2025 à 2031.

** sur la période 2041-2050 (pour assurer la prospective SCoT par rapport à la trajectoire ZAN à 2050 inscrite dans la loi) le territoire s'engage à diviser par 2 le rythme d'artificialisation autorisé sur la période précédente 2031 à 2041)

Le SDRIF-e approuvé en septembre 2024, permet des capacités d'urbanisation de l'ordre de 124 hectares à horizon 2041. Le territoire porte un effort de réduction de la consommation foncière sur la première décennie du SCoT (2021-2031), d'environ 36% par rapport à la période 2011-2021. Cet effort de réduction est porté à environ 65% supplémentaire pour la décennie 2031-2041, puis à environ 70% jusqu'en 2050.



Application de la circulaire "Béchu"

La circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre de la réforme vers le « zéro artificialisation nette des sols », dite « circulaire Béchu » autorise les collectivités à considérer tout ou partie de la consommation d'espace qui doit avoir lieu au sein des périmètres de ZAC pour lesquelles les travaux ont commencé en 2021, relevant de la consommation d'espace de la décennie 2011-2021.

A ce titre, 11,5 hectares ont été consommés au sein du périmètre de la ZAC de la Plaine Saint-Jacques à Ormoy, pour laquelle les travaux avaient déjà commencé en 2021 et peuvent donc être comptabilisés comme de la consommation d'espace au titre de la décennie 2011-2021.

Application du principe de mutualisation foncière au travers du SCoT

Au travers du SCoT-AEC, les élus ont choisi de mutualiser l'enveloppe de consommation foncière à hauteur d'environ 65 hectares comme le SDRIF-e l'autorise. Ce sujet sera détaillé au sein de la prescription n°20.

	Potentiels carto	PNC net mobilisable	PNC mutualisable (OR 88)
AUVERNAUX	0	1	1
BALLANCOURT-SUR- ESSONNE	0	12,3	9,8
BAULNE	0	1	1
CERNY	0	5,6	3,7
CHAMPCUEIL	0	2,4	2,4
CHEVANNES	0	1,3	1,3
D'HUISON- LONGUEVILLE	0	1,8	1,8
ECHARCON	0	1,1	0,8
LA FERTÉ- ALAIS	0	6,2	5
FONTENAY- LE- VICOMTE	0	2	2
GUIGNEVILLE- SUR- ESSONNE	0	1,2	1,2
ITTEVILLE	0	11,8	11,8
LEUDEVILLE	0	1,8	1,8
MENNECY	25	13,1	8,7
NAINVILLE- LES- ROCHEES	0	1	1
ORMOY	10	2,5	1,7
SAINT- VRAIN	10	2,8	2,8
VAYRES- SUR- ESSONNE	0	1,7	1,1
VERT- LE- GRAND	0	3,2	3,2
VERT- LE- PETIT	0	3	3
Total	45	76,8	65,1

Enveloppe régionale pour l'économie circulaire

La CCVE fera appel à l'enveloppe foncière régionale pour transition environnementale du SDRIF-e pour mener des projets relatifs aux énergies renouvelables, à l'économie circulaire ou aux services urbains qu'elle envisage.

Ainsi cette enveloppe foncière régionale relative à la transition environnementale du SDRIF-e sera sollicitée sur les 75 hectares d'extension de l'ECOSITE. Pourront également y être associés le projet de méthaniseur à Auvernaux et le projet de panneaux solaires sur Vert-le-Grand.

Les « coups partis »

Pour satisfaire aux attendus de la loi Climat & Résilience et du SDRIF-e, il est également nécessaire de rapporter ces objectifs à une période décennale 2021-2031 et 2031-2041, dont la première est préalable à l'opposabilité du SCoT-AEC (sur la période 2021-2025).

La vérification de la compatibilité des objectifs du SCoT-AEC passe donc par :

- ➔ **la prise en compte de la consommation effective connue sur la période 2021-2024** (données travaillées par l'Institut Paris Région) permettant d'avoir une visibilité jusqu'à l'arrêt du SCoT-AEC ;
- ➔ **la prise en compte des objectifs de consommation maximale du SCoT-AEC pour les 2 périodes 2025-2031 puis 2031-2041 ;**
- ➔ **la prise en compte des objectifs du SDRIF-e sur ces périodes.**

Ainsi, le SCoT- AEC de la Communauté de Communes du Val d'Essonne s'appuie sur les données traitées par l'Institut Paris Région permettant d'identifier une consommation foncière effective de l'ordre de 28,6 hectares entre 2021 et 2024 comme le rapporte le tableau ci- contre :

Pôles	Coups partis
	2021-2024
Urbains structurants (Mennecy- Ormoy)	4
Proximité (Ballancourt-sur-Essonne / Itteville / La Ferté-Alais)	8,7
Relais (Baulne/ Cerny / Champcueil)	2,8
Autres communes	13,4
Total	28,6

Nota :

- Les projets concernant les bâtiments à usage agricole n'ont pas été pris en compte dans les prospectives présentées ci-avant.

Lors de la première phase de mise en œuvre du SCoT- AEC de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (2021-2031), il sera question de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) tandis que sur la seconde période, il s'agira de considérer l'artificialisation des sols. Pour donner de la lisibilité à ces deux notions distinctes les définitions données par le SDRIF-e sont rappelées ci- contre :

La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'entend comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Cette consommation d'espaces s'analyse au regard, non pas des secteurs ou zones définis par les documents d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, dans un PLU, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

L'**artificialisation** est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage. La **renaturalisation** d'un sol, ou **désartificialisation**, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.

L'**artificialisation nette des sols** est définie comme le solde de l'**artificialisation** et de la **renaturalisation** des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnée. Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'**artificialisation** des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

a. Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constituée de matériaux composites ;

b. Non artificialisée une surface située dans un espace naturel, soit végétalisée, constituant un habitat naturel.

Le décret n° 2022-763 du 29 avril 2022 relative à la mesure d'application de l'**artificialisation des sols**.

Orientation 1 : Affirmer la place du territoire dans l'espace régional

Objectif 1.1 : Affirmer la place du territoire dans l'espace régional

Au sud de l'agglomération parisienne, la Communauté de Communes du Val d'Essonne rassemble 21 communes appartenant aux cantons de Mennecy, Étampes, Brétigny-sur-Orge, Corbeil-Essonnes et Ris-Orangis. Traversé par l'Essonne et la Juine, le territoire se compose de plusieurs entités paysagères, à la jonction des pays de l'Hurepoix, de la Beauce, du Gâtinais et de la Brie. Un cadre géographique exceptionnel qui constitue l'un de ses atouts majeurs tant pour son attractivité que sa qualité de vie. Constitué d'une polarité forte (Mennecy-Ormoy), de communes relais (telles que Ballancourt-sur-Essonne, la Ferté-Alais et Itteville), mais également d'un ensemble de petites communes de moins de 1 000 habitants, le territoire s'organise aujourd'hui de manière polycentrique (dont certains pôles extérieurs au territoire appartenant aux EPCI voisins : CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, CA Cœur d'Essonne Agglomération, CC Entre Juine et Renarde, CA Etampois Sud Essonne, CC des 2 Vallées, ...).

Il est ainsi marqué par un environnement composite et remarquable aux multiples visages. Par la structuration de leur territoire, les élus souhaitent accompagner le développement de chacune des communes dans une logique de complémentarité et de solidarité. Dans la continuité des ambitions du projet de territoire décliné dans le Contrat de Relance et de Transition Ecologique il s'agira de faire valoir la place de la CCVE à l'échelle régionale en confortant le développement économique du territoire, en engageant le territoire dans la transition écologique et en renforçant la cohésion territoriale par l'amélioration de services publics.

Les actifs-résidents travaillent principalement en dehors du territoire, en direction de la Métropole du Grand Paris, mais aussi vers les pôles d'emplois voisins (Evry, Brétigny- sur- Orge,...). Pour répondre à ces besoins de migrations quotidiennes, le territoire dispose d'une ligne de RER ainsi que des lignes de bus qui viennent apporter une alternative partielle à l'usage automobile qui reste aujourd'hui le principal moyen de déplacements dans les trajets domicile-travail. Ainsi, des améliorations du réseau viaire principal devront également permettre un apaisement des traversées constatées sur le territoire.

Le SCoT-AEC de la Communauté de Communes du Val d'Essonne est ainsi dans un positionnement territorial qui induit de fortes connexions avec les espaces environnants. Aussi, l'enjeu du SCoT-AEC réside dans un renforcement des échanges avec ses territoires voisins pour coordonner les différentes politiques d'aménagement mises en œuvre.

Prescription P1 (OR64, OR65)

Comme le SDRIF-e le fait apparaître, le territoire de la CCVE dispose de polarités permettant de rayonner sur une partie sud essonnaise. La CCVE confirme ce positionnement stratégique d'interface entre la Métropole du Grand Paris au Nord et des espaces moins densément urbanisés au Sud. Cette spécificité amène pour certaines communes à se positionner comme polarité régionale.

Ainsi, le territoire de la CCVE pourra être privilégié lors d'implantation d'équipements supra-territoriaux (pouvant correspondre à la gamme supérieure de la Base Permanente des Equipements définie par l'INSEE).

Territoire hétérogène qui propose une polarité urbaine plus densément peuplée et rassemblant des fonctions de fort rayonnement, le pôle urbain structurant est accompagné par des territoires moins urbains qui se doivent également d'assurer des fonctions supra-communales (nouveaux équipements publics structurants, structures de santé, nouvelles dessertes en transport en commun,...).

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux, plans et programmes ~~sectoriels et opérationnels~~ devront

permettre de conforter le rôle de porte d'entrée vers la Métropole du Grand Paris en permettant :

- La réalisation de certaines fonctions métropolitaines régionales et d'équipements majeurs ;
- L'accueil d'un développement urbain, diversifié et équilibré dans ses fonctions résidentielles, transports et services, pour absorber la croissance démographique des prochaines années ;
- La préservation d'espaces naturels, agricoles et forestiers garantissant un équilibre écologique et le maintien et la pérennisation des ressources naturelles, renouvelables et agricoles (dont vivrières).

Orientation 2 : Une armature urbaine cohérente support d'une urbanisation structurée et organisée

Le SCoT-AEC s'appuie sur un principe d'aménagement équilibré du territoire en respectant les spécificités des différentes aires géographiques de ce dernier. L'armature territoriale existante est le moyen d'organiser un développement cohérent et durable de l'espace. Cette armature territoriale assure un développement polycentrique du territoire. Elle offre à chaque sous-espace du périmètre du SCOT-AEC une centralité de proximité, puis, en remontant les niveaux, la satisfaction de besoins plus spécialisés sans concentration excessive. La répartition spatiale des polarités identifiées permet de couvrir tout le territoire du SCOT-AEC, optimisant ainsi les distances à parcourir pour satisfaire aux besoins fondamentaux des ménages : emplois, logements, éducation, approvisionnement (alimentaire et non-alimentaire), santé, loisirs (espaces naturels et récréatifs). Cette armature urbaine permettra également d'optimiser l'architecture des réseaux de déplacements, pour une mobilité durable. La mobilité est intrinsèquement liée à l'organisation spatiale du territoire, elle permet de connecter les fonctions du territoire aux habitants afin qu'ils puissent se déplacer avec fluidité et durabilité.

Afin de garantir un **développement équilibré sur le territoire** et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils peuvent aspirer, la CCVE a affirmé son choix d'une organisation structurée en **4 niveaux de polarités**. L'équilibre du territoire sera recherché à travers la mise en œuvre d'une hiérarchisation et d'une structuration de l'armature urbaine.

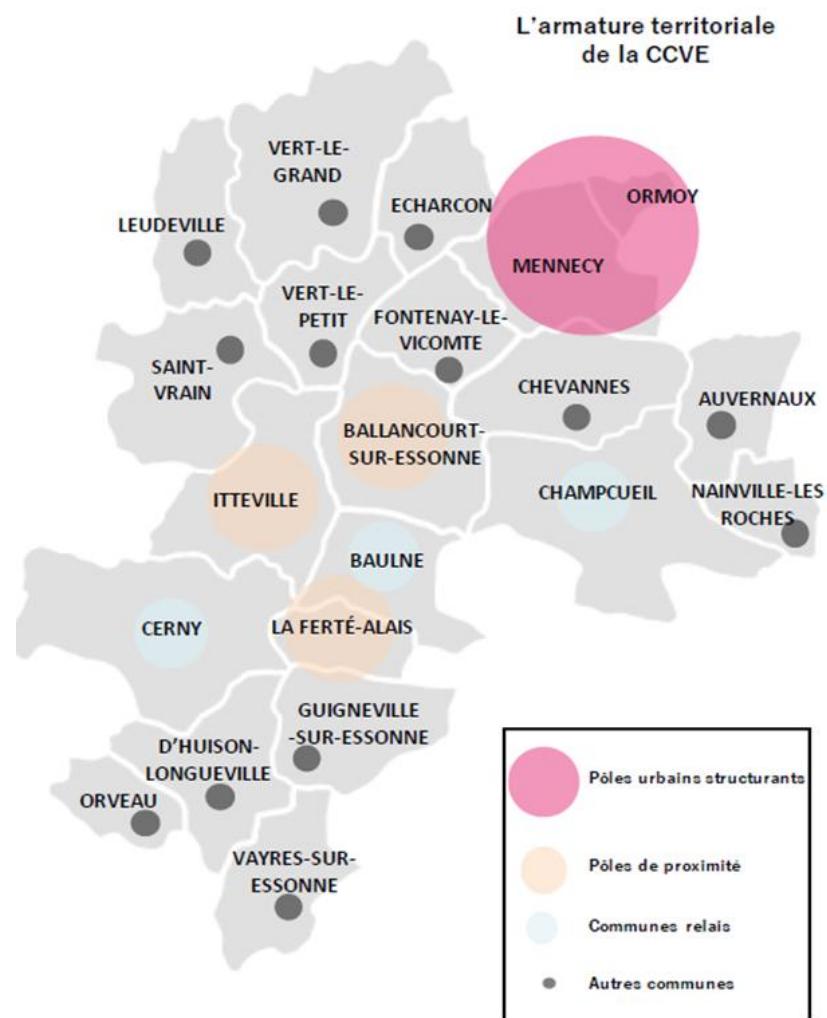
Cette hiérarchisation vise une triple performance :

- **Environnementale** : Elle constitue la seule garantie pérenne pour réduire durablement la pression foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers protégés ;
- **Urbanistique** : La hiérarchie spatiale va offrir une meilleure lisibilité aux différents niveaux de conception du développement urbain et d'un aménagement du territoire, dont elle mettra en évidence l'interdépendance et la complémentarité ;
- **Sociale et économique** : L'essentiel de l'effort de construction du territoire en matière de logements devra répondre aux différents degrés d'exigence en matière de mixité urbaine et sociale fixés par le SCOT-AEC. Cela tout en veillant à conserver les conditions de développement des activités économiques dans leur diversité.

Objectif 2.1 : Affirmer le rôle stratégique des pôles urbains structurants

Le premier niveau de l'organisation territoriale concerne la continuité urbaine constituée par les communes de Mennecy et d'Ormoy. Cet espace représente le **pôle urbain structurant** comme indiqué au projet politique. Les communes concernées sont les suivantes :

- Mennecy
- Ormoy



Prescription P2 (OR64, OR65, OR66, OR67, OR68, OR69, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

Le pôle urbain structurant regroupe l'offre dite primaire puisqu'elle concentre l'essentiel de l'offre en matière d'habitat, de services, d'emplois et d'équipements structurants (centre commercial, principaux commerces, équipements divers et spécialisés...).

Leur rayonnement économique, socio-culturel et leurs équipements sont nécessaires au développement équilibré et maîtrisé du territoire.

Ces communes ont un rôle de « pôle moteur » à la croissance du territoire, lui permettant de se donner les moyens, notamment au travers des documents d'urbanisme et de programmation, de répondre aux objectifs du SCOT-AEC et aux orientations qui en définissent les contours (notamment en matière d'habitat et d'activités). Ce pôle sera privilégié en matière de développement et de mixité de l'offre de logements.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Afin de mieux prendre en compte la mixité sociale et urbaine, des efforts devront être menés en ce sens :

- application d'une **densité** en lien avec celle attendue au SDRIF-e,
- production d'habitat social et de logements intermédiaires,
- production de **logements spécifiques** (étudiants, résidence pour personnes âgées),
- réalisation d'espaces de respiration nécessaires à la qualité de vie (qualité de ville),
- mais également production d'espaces d'activités économiques de qualité.

L'espace résiduel mobilisable, en renouvellement urbain comme en extension de l'urbanisation, étant particulièrement rare, il sera donc primordial d'encourager les démarches :

- de densification des espaces sous-occupés ou mal-occupés (dents creuses, friches...),
- d'accompagnement et de stimulation de cette densification par la maîtrise foncière des secteurs stratégiques.

Le pôle urbain structurant doit ainsi conforter sa place dans le cadre d'une politique de densification/extensions des zones d'activités de rayonnement régional et intercommunal.

Il doit pleinement contribuer au rayonnement régional du territoire de la CCVE.

Objectif 2.2 : Affirmer le développement des pôles de proximité

La présence des pôles de proximité (Ballancourt-sur-Essonne, Itteville et La Ferté-Alais) permet de mettre en évidence une structuration du territoire ailleurs que sur les seuls pôles urbains structurants. Ce parti pris dans le Projet d'Aménagement Stratégique vise à affirmer et renforcer le rôle important de ces polarités. Ces entités viennent alors compléter et conforter l'armature du territoire. Leur développement est nécessaire et doit permettre d'équilibrer les fonctions urbaines présentes à l'échelle du SCoT et de « répartir » l'urbanisation sur un territoire plus large que le seul pôle urbain structurant. Il s'agit de conforter leurs rôles de pôles de services de proximité, de développer l'offre de logements et de permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité.

Prescription P3 (OR64, OR65, OR66, OR67, OR68, OR69, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

Les pôles de proximité ont vocation à remplir les fonctions nécessaires à un bassin de vie élargi, en proposant à leurs habitants une offre complète d'équipements et de services de nature à éviter les déplacements systématiques vers les pôles urbains structurants pour des besoins courants ou fréquents. Ces pôles doivent jouer un rôle de développement local et participer à la dynamique globale de la Communauté de Communes du Val d'Essonne. Ces secteurs ont également vocation à se densifier et doivent ainsi maximiser prioritairement les capacités des espaces urbains existants et des friches éventuelles.

Conforter le statut et les fonctions urbaines :

- Développer une offre résidentielle diversifiée en proposant des logements plus « denses » que sur les communes relais et sur les villages à vocation résidentielle, afin de permettre l'accueil de populations souhaitant se rapprocher d'un niveau de services supérieur,
- Conforter et développer l'offre de services à la population en place et à venir, comme l'accompagnement de la petite-enfance, les services médicaux de « proximité », etc.
- Constituer des relais stratégiques en matière de transports en commun : desserte vers les gares, vers le pôle urbain structurant et les autres pôles de proximité, organisation des rabattements depuis les secteurs périphériques...

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

L'implantation d'équipements structurants est possible au même titre que sur le pôle urbain structurant. Cependant, cette possibilité est conditionnée par des critères de bonne accessibilité, de bonne desserte par les réseaux et minimisant les incidences sur l'environnement.

Objectif 2.3 : Conforter et développer les communes relais

Les communes relais viennent compléter l'organisation territoriale en continuité du pôle urbain structurant et des pôles de proximité. Elles constituent un espace de vie permettant de concilier espace rural/ espace plus urbanisé. Ces pôles fournissent services, équipements et/ou emplois. Ces polarités recouvrent les communes de Baulne, Cerny et Champcueil.

Prescription P4 (OR64, OR65, OR66, OR67, OR68, OR69, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

Ce pôle constitue le premier niveau de proximité pour les bassins de villages. Ils doivent ainsi pouvoir se développer et se renforcer pour accroître leur capacité à fixer la population et le développement économique et de services. Leur capacité de développement résidentiel est renforcée par rapport à l'ensemble des autres communes, afin de confirmer leur rôle de pôle de proximité. Dans cette optique, ils sont également dotés de capacités de développement économique limitées mais supérieures à celles des autres communes.

Les efforts en matière de diversification du parc de logements et de densité doivent être supérieurs à ceux attendus pour les autres communes .

Objectif 2.4 : Intégrer l'ensemble des autres communes à la dynamique de développement

Les autres communes rurales représentent l'ensemble des villages qui maillent l'espace rural mais qui ne remplissent pas les conditions pour être un pôle (accessibilité, localisation, taille, services, équipements, emplois, ...).

Ces secteurs qui sont aujourd'hui peu développés permettent un développement équilibré du territoire et une répartition de la croissance économique et résidentielle. Ils confèrent aussi au territoire une identité rurale forte.

Les communes rurales recouvrent les communes ci- après : Auvernaux, Chevannes, D'Huisson-Longueville, Echarcon, Fontenay-le-Vicomte, Guigneville-sur-Essonne, Leudeville, Nainville-les-Roches, Orveau, Saint-Vrain, Vayres-sur-Essonne, Vert-le-Grand, Vert-le-Petit.

Le maintien d'un rythme de croissance démographique adapté pouvant faire vivre les services d'usage quotidien et les équipements est primordial. L'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité est permise lorsque ceux-ci :

- répondent à des usages quotidiens,
- limitent les déplacements motorisés de courtes distances,
- ne font pas concurrence aux activités déjà existantes.

Prescription P5 (OR66, OR67, OR68, OR69, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

La mutualisation des équipements et services à la personne entre les villages constituant le bassin de vie ou avec le pôle le plus proche est à rechercher et à conforter. La densification des tissus existants (par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâties) doit être la priorité

Attestation de réception préfecture

091-249100546-20250617-36-2025-DE

Date de télétransmission : 17/06/2025

Date de réception préfecture : 17/06/2025

version arrêtée – 27 mai 2025

et clairement privilégiée dans les choix d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois, la densification ne devra pas être perturbatrice de l'image des villages et sera en ce sens moindre que celle attendue sur les communes identifiées comme « pôles ». Les éventuelles extensions urbaines nouvelles (lorsqu'elles sont rendues nécessaires pour satisfaire à l'orientation ci-dessus) sont spatialement limitées et privilégient les sites les moins sensibles sur le plan environnemental, paysager et agricole.

Les exigences en matière de diversification du parc de logements et de densité sont moindres sur ces communes par rapport aux autres pôles du territoire.

Objectif 2.5 : Maîtriser le développement des hameaux

On appelle hameau structurant, tout ensemble isolé d'au moins 20 habitations, avec un noyau ancien souvent d'origine agricole, présentant une organisation groupée de l'habitat, éventuellement structurée autour d'espaces collectifs publics (mais avec peu ou pas d'équipements) = espace de vie collective. Le territoire du SCoT-AEC est marqué par la présence de plusieurs hameaux. Ceux-ci se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg. Cette rupture leur confère une identité propre au sein du paysage.

Dans les hameaux non structurants, n'est autorisée par les documents d'urbanisme que l'évolution du bâti existant (changement de destination, extension mesurée inférieure à 50% et annexes).

Prescription P6

Il s'agira lors de l'élaboration de documents d'urbanisme (PLU par exemple) d'identifier les hameaux structurants sur lesquels il sera possible d'envisager des constructions et le développement. Le SCoT-AEC détermine qu'un hameau structurant est un groupe d'au moins 20 habitations. Il s'agit donc d'une entité qui n'est pas le centre-bourg, avec une intensification plus forte de la trame urbaine et qui pourrait avoir la possibilité de s'étendre (zonage AU, développement du hameau structurant plutôt que du centre-bourg) des conditions renforcées explicitées (forme urbaine organisée, relative compacité). La juxtaposition d'habitations isolées récentes ayant abouti à une urbanisation linéaire et non constituée n'est donc pas considérée comme un hameau. Les groupements bâtis composés de moins de 20 entités bâties ne pourront être retenues comme étant des « hameaux structurants ». Par ailleurs, la présence d'une école et/ou de gare/arrêt à moins de 3kms du groupement bâti participe au classement du hameau. Enfin, la capacité des réseaux en place mais également l'accessibilité (dimensionnement /sécurité des voiries) doivent être prises en compte dans l'identification des hameaux structurants. Ainsi, il n'est par exemple pas pertinent d'aller densifier un "hameau structurant" dont la desserte est sous-dimensionnée et où des problématiques d'accessibilité sont déjà connues. Les critères évoqués précédemment pour identifier les « hameaux structurants » dans les documents d'urbanisme de type PLU sont cumulatifs. Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pourront être déterminés de manière exceptionnelle par les documents d'urbanisme, afin de permettre l'accueil de constructions neuves dans les « dents creuses » identifiées ou sur les parcelles issues du découpage de parcelles déjà partiellement bâties.

L'objectif principal est de prévoir à court, moyen et long termes l'évolution du territoire bâti de chaque commune en prenant en compte la présence des hameaux comme élément fort marquant le paysage. Pour cela, il s'agit de :

- Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux et naturels identitaires (arbres remarquables, mares ...).
- Prendre en compte l'identité architecturale du hameau lors de toutes nouvelles constructions.

Maîtriser le développement des hameaux structurants (carte des hameaux structurants identifiés à l'échelle du SCoT-AEC de la CCVE).



Orientation 3 : Rendre possible les grands projets d'équipements et de services

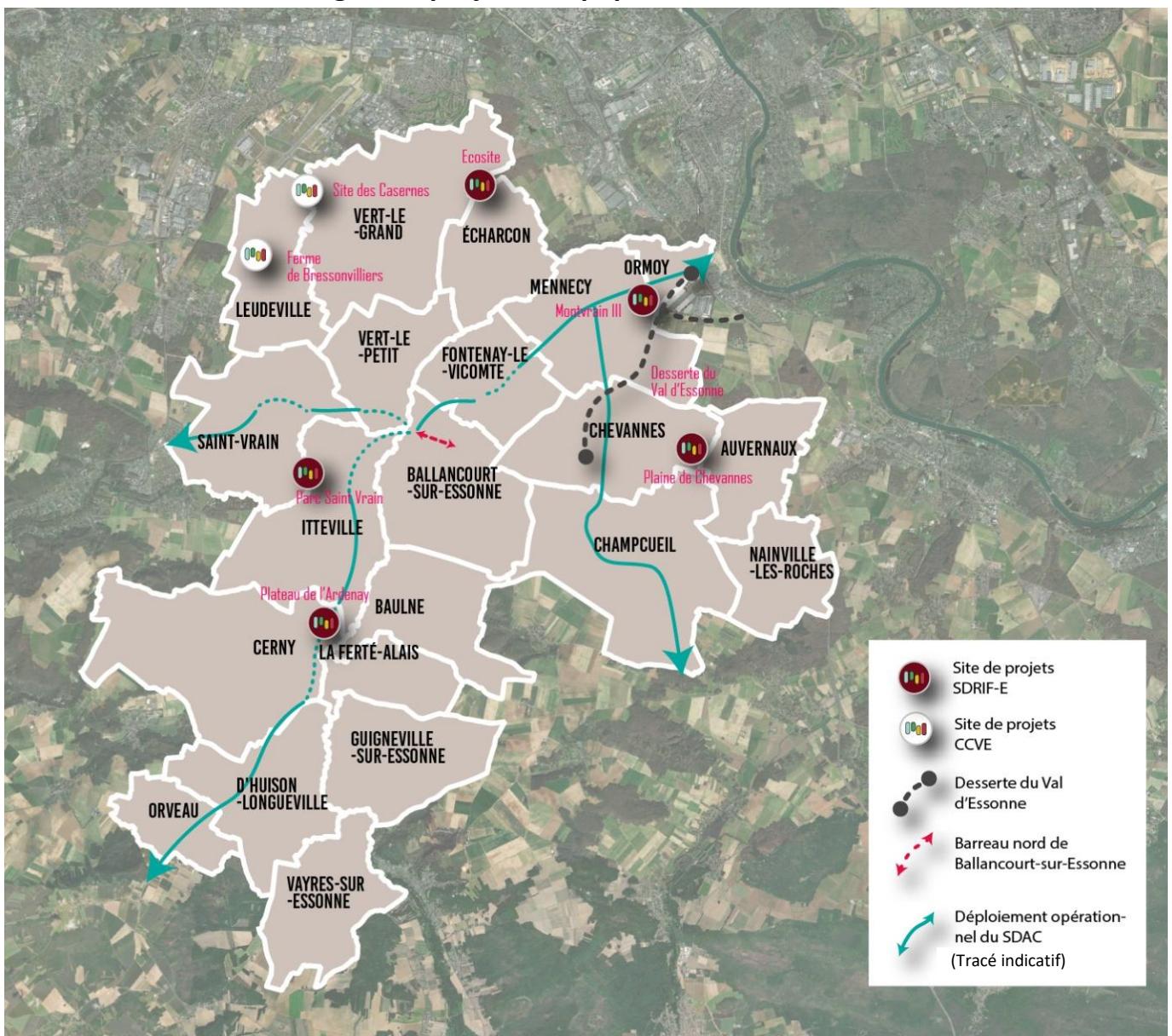
L'objectif du SCoT-AEC est d'assurer un niveau d'équipements et de services à disposition des habitants et des entreprises qui soutient l'amélioration des conditions de vie et d'attractivité de la CCVE. Le SCoT-AEC encourage ainsi une approche à l'échelle des « espaces de vie commune » de l'offre en équipements collectifs afin de développer et d'optimiser les investissements liés au déploiement d'une offre diversifiée et complémentaire à destination des habitants et des entreprises. En outre, en visant une proximité des fonctions, il poursuit l'ambition d'un développement équilibré d'un territoire permettant de minimiser les besoins en déplacements et de dynamiser l'ensemble des cœurs urbains.

Chaque niveau territorial suscite des attentes distinctes et complémentaires en matière d'équipements et services. Vouloir développer et structurer l'offre de services à l'échelle du territoire nécessite donc également de structurer les types de développements urbains proposés (densités, formes urbaines, types de logements, etc.).

Pour rappel, les grands projets du territoire, sont les suivants :

- La desserte du Val d'Essonne, incluant la jonction avec l'A6,
- Le site des Casernes à Leudeville et Vert-le-Grand,
- Le projet Montvrain III à Mennecy et Le Coudray-Montceaux (sur le territoire de la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénat),
- Le développement de l'Ecosite sur les communes de Vert-le-Grand et Echarcon,
- Le plateau de l'Ardenay à Cerny, La Ferté-Alais et Itteville (espace vert et/ou espace de loisirs d'intérêt régional),
- La Plaine de Chevannes (espace vert et/ ou de loisirs d'intérêt régional)
- Le parc de Saint Vrain projet privé,
- L'aménagement de la ferme de Bressonvilliers à Leudeville et Vert-le-Grand,
- Le déploiement opérationnel du SDAC,
- La Ligne Express Ballancourt-sur-Essonne à Evry,
- Les projets d'équipements publics sportifs et de loisirs,
- L'aire de grand passage des Gens du Voyage (en lien avec le futur Schéma Départemental)

Carte des grands projets d'équipements et de services



Source : VE2A

La séquence ERC

Inscrit dans le code de l'urbanisme depuis 2006 et renforcée par la loi Climat et résilience en 2021, ce principe implique d'identifier en amont des projets, des mesures visant à éviter les atteintes à l'environnement, à réduire celles qui n'ont pu être suffisamment évitées et à compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Au sein des documents de planification, l'article L. 163-1 du code de l'environnement prévoit que les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité peuvent être mise en œuvre :

- Dans les schémas de cohérence territoriaux (SCoT) : au sein des zones de renaturation préférentielle identifiées, voir carte d'information IPR page 131,
- Dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) : par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation de ces secteurs, voir carte d'information IPR page 131.

En cohérence avec l'OR 41 du SDRIF-e, les documents d'urbanisme devront prévoir les dispositions permettant la compensation des surfaces nouvellement imperméabilisées au titre des projets

Acte de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

planifiés. Ces compensations devront réduire la vulnérabilité aux risques d'inondations, à développer les espaces verts et le cas échéant à reconquérir des espaces de pleine terre.

Objectif 3.1 : Conforter et renforcer les équipements majeurs du territoire

Prescription P7 (OR48, OR49, OR50, OR51, OR66, OR67, OR68, OR69)

Les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local doivent prévoir le renforcement de l'offre en équipements et services en les intégrant dans une logique d'optimisation et de complémentarité à l'échelle intercommunale, en respectant l'armature territoriale définie dans le SCoT-AEC :

- dans les centres urbains, les secteurs d'emplois et les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs,
- en articulation avec le déploiement d'un réseau d'itinéraires cyclables structuré.

L'intégration urbaine des nouveaux équipements est assurée par le respect des implantations et des volumes des tissus dans lesquels ils s'insèrent. En outre, les équipements (existants ou projetés) font l'objet d'aménagements permettant une accessibilité pour les personnes en situation de handicap et par les modes doux et de stationnements spécifiques.

Deux types d'actions sont à distinguer dans le développement des équipements :

- **Le comblement du retard d'équipements structurants ou de proximité dans les quartiers déjà urbanisés ;**
- **La prévision du niveau d'équipements nécessaires dans les secteurs à urbaniser.**

En lien avec les évolutions et développement urbain, il s'agira d'ajuster en permanence la programmation des équipements aux besoins : chaque commune définira via son document d'urbanisme les besoins et les espaces nécessaires (emplacements réservés, zonage spécifique, localisation dans les OAP...). Leur implantation doit se faire de manière réfléchie, en lien avec les besoins identifiés.

Les nouveaux projets d'équipements structurants à l'échelle du SCoT-AEC seront pour l'essentiel implantés sur les pôles urbains structurants. Les secteurs qui disposent d'un transport en commun performant sont également des lieux d'implantations privilégiés pour les équipements structurants. Les projets d'équipements et de services peuvent du fait de leur nature et de leur imprévisibilité, ne pas pouvoir être localisés dans les espaces urbains déjà constitués. Si tel est le cas, ils seront localisés dans les espaces d'extensions urbaines et viendront déduire les droits à construire attribués par polarité à l'horizon du SCoT-AEC en se basant sur les éléments ci-après :

La réutilisation des bâtiments existants est prioritaire. A défaut, le nouvel équipement doit en priorité être intégré dans les tissus urbains constitués, à proximité des secteurs d'emplois et des secteurs desservis par les transports collectifs, et en articulation avec le déploiement du réseau d'itinéraires cyclables.

Toutefois, pour certains équipements identifiés par la CCVE comme la halle de sports de D'Huison-Longueville, ... une enveloppe globale de l'ordre de 5 hectares est définie pour la première période du SCOT-AEC (2021-2031). Elle est utilisable en cas de besoins pour des projets d'équipements publics et d'intérêt collectif. Une enveloppe de 5 hectares d'espaces artificialisés à vocation équipements sera proposée sur la seconde période du SCoT- AEC à savoir 2031-2041.

Recommandation R1 (OR48, OR49, OR50, OR51, OR66, OR67, OR68, OR69)

Assurer un certain « décloisonnement »

Afin de faciliter l'accès de l'ensemble de la population aux équipements du territoire, l'accès à ces équipements depuis et vers le pôle urbain structurant sera facilité.

Objectif 3.2 : Assurer les infrastructures et équipements dédiés à l'information et à la communication

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) représentent un service déterminant pour la population et les activités et devront être déployées sur l'ensemble du territoire.

En complément des objectifs inscrits au Schéma Départemental d'Aménagement Numérique, le projet de SCoT-AEC définit les orientations suivantes :

Prescription P8 (OR48, OR49, OR50, OR51, OR66, OR67, OR68, OR69, OR127)

Afin d'assurer la mise en place du réseau très haut débit (THD) et conformément aux orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme local prévoient :

- l'installation des équipements nécessaires à la couverture en Très Haut Débit dans les espaces urbanisés ;
- la mise en place de gaines de réservations à la réalisation des VRD dans les espaces urbanisables en cas de liaison par fibres optiques. En cas de liaison hertzienne ou satellitaire, des emplacements seront réservés pour le déploiement des installations nécessaires.
- les réservations dans les nouvelles constructions d'immeubles ou bâtiments publics pour les pénétrations ainsi que le précâblage en fibre optique (FO) de l'ensemble de l'immeuble ;
- l'intégration d'un fourreau dédié à la fibre optique ou la possibilité pour celle-ci dans les fourreaux prévus pour l'aménagement des routes.

Recommandation R2 (OR48, OR49, OR50, OR51, OR127)

Développer l'accès au très Haut Débit (THD)

Il est recommandé que les projets d'infrastructures linéaires (routes, pistes, réseau électrique) décrits dans les documents d'urbanisme soient analysés dans leur capacité à être le support de certains équipements (fibre optique notamment). Dans les espaces urbanisables, un schéma de couverture numérique cohérent avec le SDTAN pourra accompagner les dossiers d'autorisation d'aménager (permis d'aménager, ZAC, PUP, ...).

Orientation 4 : Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements

Objectif 4.1 : Développer des transports collectifs performants

Le SDRIF-e assure la poursuite du développement de l'intermodalité, à savoir le fait de pouvoir associer plusieurs modes de transports différents pour un même trajet, est elle aussi indispensable. Demain, la gare sera bien plus qu'une simple interface entre la ville et le monde des transports. Elle a déjà opéré sa première mue en s'affirmant comme un pôle d'échanges et d'activités. Derrière ce terme, la gare valorise son rôle intégrateur de l'ensemble des modes de déplacement : train, mais aussi bus, deux-roues, marche, voiture, taxi, etc. La fluidification du parcours des usagers des transports en commun passe nécessairement par l'amélioration du rabattement vers les arrêts de transport et la facilitation des correspondances. La CCVE n'apparaît pas dans les 240 kms de lignes ferrées supplémentaires mais se doit à travers notamment ses différents pôles gares de faciliter

Adressé à : 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

l'intermodalité. Le rapprochement entre fonctions urbaines est relativement aisé entre l'habitat, les commerces, les services et les loisirs, il est par contre plus difficile à obtenir entre le domicile et le travail. D'où l'intérêt de relier entre eux les différents quartiers par un axe de transports collectifs. La ville des courtes distances privilégie les transports collectifs et favorise les mobilités douces (vélo, marche à pied) au détriment des déplacements effectués en voiture individuelle.

Prescription P9 (OR92bis, OR130, OR131, OR140, OR141)

Développement autour des transports collectifs

Le développement urbain, par extension ou renouvellement, se fait prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs. Les politiques mises en œuvre dans ces secteurs veillent notamment :

- à permettre le développement d'espaces d'accueil pour des activités économiques ;
- à intégrer des programmes diversifiés de logements, notamment aidés, à proximité piétonne des points d'arrêt des transports collectifs.

A chacune des échelles du territoire, les secteurs bénéficiant ou pouvant à terme bénéficier aisément d'une desserte en transports collectifs sont à privilégier pour la création de nouvelles zones de développement économique. A ce propos la Ligne Express Ballancourt- sur- Essonne à Evry inscrite dans le projet d'aménagement régional du SDRIF-e est un élément important à prendre en compte (cf. page 215 du Projet d'Aménagement Régional – SDRIF-e adopté en septembre 2024).

Améliorer l'accessibilité et l'attractivité des pôles gare du territoire en particulier pour les déplacements vers Paris. La desserte du territoire par le RER D constitue une opportunité pour encourager au report modal. Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat. Les gares du territoire sont les suivantes :

- **Mennecy**,
- **Ballancourt- sur- Essonne**,
- **La Ferté- Alais**.

Diversifier l'offre de stationnement en développant du stationnement vélo, des espaces dédiés au covoiturage et en prenant en compte la nécessité de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Assurer l'amélioration des conditions d'accès aux transports en commun (Bus, quai de gare, train).

Assurer des échanges avec l'autorité organisatrice des lignes de transports en commun notamment pour viser à l'amélioration de la qualité de service du RER D et RER C et cela en lien avec les Schémas Directeurs des lignes évoquées.

Pour les gares situées dans les espaces agglomérés du territoire, elles définissent, par ailleurs, dans leur document d'urbanisme, des règles favorisant le développement d'opérations structurantes mixtes (accueillant simultanément de l'habitat, des équipements et services, commerces et activités diverses), conjugué à une offre de services ferroviaires améliorée. Ces opérations, par leur localisation, favorisent une accessibilité à ces gares par les modes actifs. Les services intermodaux développés bénéficient tant pour les usagers réguliers qu'occasionnels. Soutenir le renforcement de la desserte par les transports en commun depuis les communes rurales en direction du pôle urbain structurant (Mennecy-Ormoy), des pôles de proximité (Ballancourt- sur- Essonne et La Ferté- Alais). En outre, l'aménagement de la desserte du Val d'Essonne (inscrite au SDRIF-e) jouera également un rôle structurant de lien nord-sud à l'échelle du territoire. Une attention particulière devra être portée sur la desserte des transports en commun en direction des entreprises fortes pourvoyeuses d'emplois actuellement existantes et celles attendues dans les prochaines années.

Développer les offres de mobilités vers les zones moins denses (liaisons douces, transports à la demande, etc.) en s'appuyant notamment sur le Transport à la Demande (TàD) développé par Ile-de-France Mobilités (IDFM) ou bien encore sur le ~~Transport d'Utilité Sociale et Solidaire à destination des personnes aux revenus limités.~~

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Objectif 4.2 : Promouvoir un usage raisonné de la voiture et développer les modes actifs

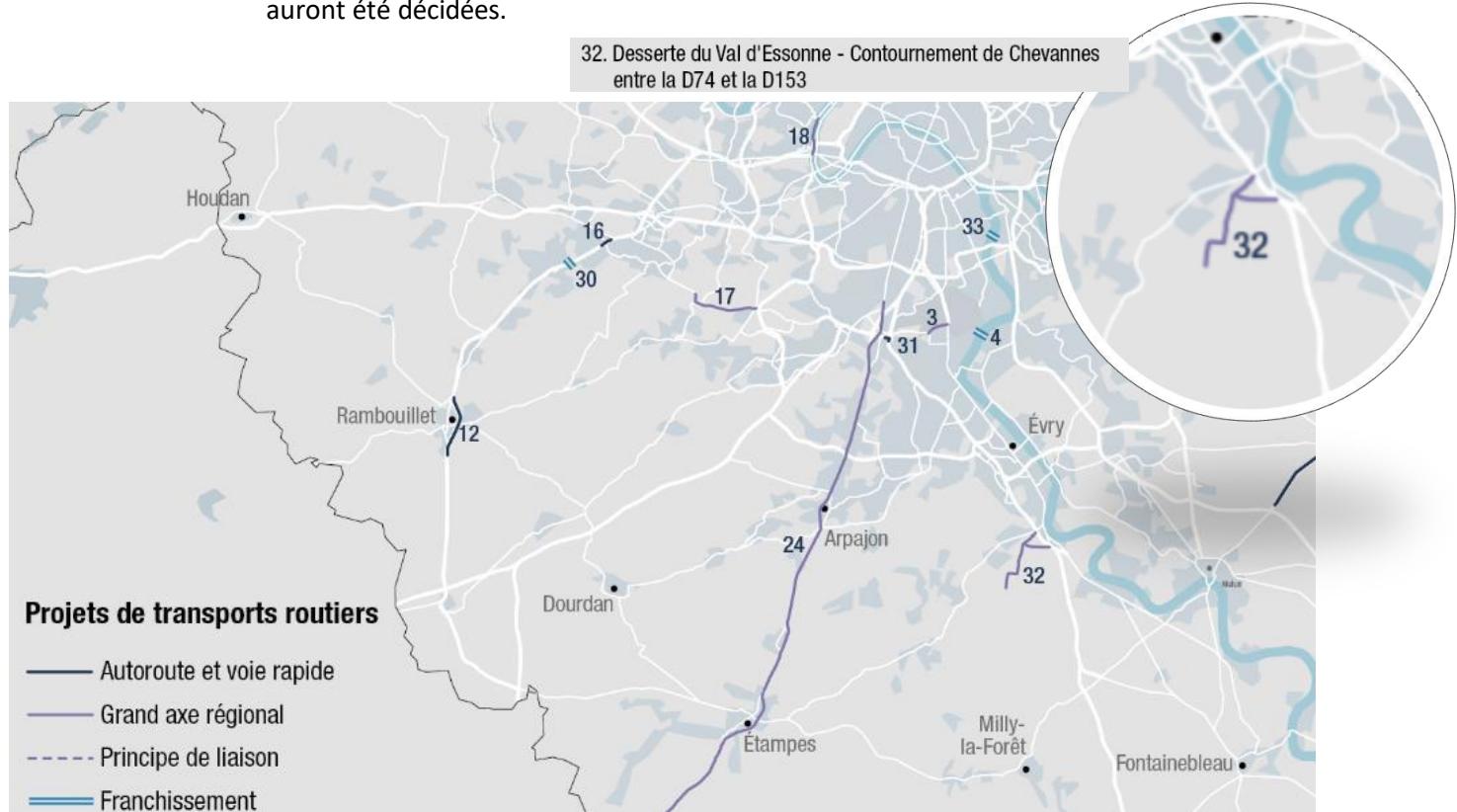
Même si le projet général est de favoriser l'usage des transports collectifs, la CCVE ne peut assurer un développement pérenne sans permettre la réalisation de projets routiers structurants déjà identifiés depuis une dizaine d'années.

Prescription P10 (OR132, OR134)

Le SCoT-AEC inscrit le principe de la mise en œuvre des projets routiers structurants que sont la desserte du Val d'Essonne (cf. illustration du SDRIF-e dédiée) ainsi que la desserte du site des Casernes (BA217).

A l'échelle communale le SCoT-AEC permet la déclinaison dans les PLU du projet de Ballancourt-sur- Essonne (desserte nord). Par ailleurs, le SCoT ne devra pas obérer la réalisation des différents aménagements nécessaires à l'aménagement de l'A6/RN 137 porté par APRR sur les communes d'Ormoy, d'Auvernaux et de Nainville-les-Roches. Ainsi, les PLU devront porter une attention particulière à l'avancement des études portant sur les projets mentionnés afin de ne pas empêcher leur faisabilité, puis les inscriront dans leurs outils de traduction réglementaire (délimitation d'emplacements réservés, servitudes de localisation, par exemple) lorsque les localisations précises auront été décidées.

32. Desserte du Val d'Essonne - Contournement de Chevannes entre la D74 et la D153



Prescription P11 (QB142, QB1432, QB144)

En s'appuyant sur les principes inscrits au Schéma Directeur d'Aménagements Cyclables (SDAC° adopté en septembre 2023, le SCoT-AEC incite les communes à créer les conditions favorisant les modes actifs en :

- Organisant et développant les aménagements cyclables et en veillant à la continuité du réseau et son raccordement aux grands itinéraires cyclables existants,
 - Anticipant les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation des circulations douces, notamment par la mise en place d'emplacements réservés dans les PLU.

Le SDAC ambitionne de renforcer la **sécurité des liaisons cyclables**, à destination des pôles d'emplois.

SCoT- AFC de la Communauté de Communes du Val d'Essonne - Document d'orientations et d'objectifs - Date de réception préfecture : 17/06/2025 - version arrêtée - 27 mai 2025

des gares et des rabattements scolaires ainsi qu'en proposant des **boucles touristiques thématiques**. En effet, ce sont au total **134 km d'itinéraires cyclables** à aménager à horizon 2030 avec pour objectif d'atteindre environ 12 000 déplacements quotidiens.

Les PLU devront adapter les normes de stationnement exigibles pour les vélos, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, en particulier à proximité des espaces de flux (gares, centres-villes, équipements publics, opérations d'aménagement, grands équipements...). Les opérations d'aménagement devront intégrer dans leur programme la réalisation de places de stationnement pour vélos, intérieures et extérieures, en privilégiant des solutions pratiques et sécurisées. Leur nombre sera calibré en fonction de la taille de l'opération, de manière à satisfaire les besoins des futurs usagers et à encourager la pratique du vélo.

Pour améliorer l'intermodalité, engager des réflexions et des actions sur les aménagements des pôles de gares, les PLU des communes disposant d'une gare RER devront inscrire ces réflexions au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au « quartier de gare» lors de la révision de leur document d'urbanisme.

Objectif 4.3 : Instaurer la culture de la mobilité durable et décarbonée

Les enjeux de la transition énergétique conditionnent la mise en place de solutions en faveur d'une mobilité plus propre et respectueuse de l'environnement.

Aussi, la promotion des solutions alternatives à la voiture est essentielle pour pouvoir amorcer un changement des pratiques et favoriser le report modal sur le territoire de la CCVE. Ces éléments permettront aux habitants d'avoir, à terme, une meilleure vision des possibilités pour leurs déplacements et de développer une culture plus durable de la mobilité.

Recommandation R3 (OR134)

Assurer le développement et la promotion du covoiturage et de la structuration de Parking Relais à l'échelle de la CCVE.

Pour le covoiturage il s'agira de :

-**Augmenter** la capacité de l'offre existante en prenant en compte la nécessité de l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;

-**Aménager des parkings relais** en entrée des secteurs pourvoyeurs d'actifs à destination des pôles d'emplois pour le rabattement vers les transports collectifs urbains, gares routières, nœuds routiers;

-**Développer le jalonnement** afin d'orienter les automobilistes vers les emplacements sécurisés. Pour limiter l'artificialisation des sols mais également préserver les paysages, les nouvelles aires et parkings prennent appui, autant que faire se peut, sur des sites existants ou des délaissés de voiries, centraux pour les passagers et facilement identifiables.

Les collectivités locales favorisent, à travers leurs documents d'urbanisme, le déploiement de bornes universelles de recharge électrique, biogaz et hydrogène.

Recommandation R4

Renforcer le dialogue avec les entreprises génératrices de flux domicile-travail concernant les Plans de Mobilités Employeurs (PDME).

Développer la multifonctionnalité afin de rapprocher les lieux de vie des lieux d'activités et de consommation.

Les collectivités locales sont invitées à développer la dématérialisation de leurs procédures administratives ainsi que l'usage des nouvelles technologies de l'information et de la communication dans leurs équipements et services publics. Elles accompagnent, en outre, les habitants dans l'utilisation des outils numériques (services d'aide, formations...).

Orientation 5 : Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat

Renforcer la production de logements

Le SCoT-AEC s'appuie sur une croissance démographique de l'ordre de 0,6% à 0,8% par an (soit entre 405 et 630 habitants supplémentaires par an).

Cela implique de produire suffisamment de logements pour accueillir cette population nouvelle et répondre aux objectifs du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) en cours de révision. Aussi, les objectifs de production de logements sur la CCVE sont de l'ordre de **370 logements/an**.

Diversifier, adapter l'offre nouvelle de logements aux besoins

L'objectif est de poursuivre le renforcement de l'offre de logements en intégrant une diversification dans la typologie des logements et dans le mode de financement des logements. Il s'agit ainsi de réduire les déséquilibres actuels dans la répartition de l'offre et de favoriser des parcours résidentiels complets. Cet effort sur la diversification de l'offre de logements concernera toutes les communes, même s'il doit être accentué sur les pôles structurants du territoire.

- Diversifier la typologie des nouveaux logements
- Renforcer la mixité sociale
- Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques.

Encadrer leur réalisation dans une logique d'économie de l'espace et de développement durable

Le SCoT-AEC affirme la nécessité de rechercher l'économie du foncier dans toutes les politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme, à toutes les échelles du territoire. L'objectif visé par le SCoT-AEC est la recherche d'un développement équilibré associant renouvellement et extension de l'urbanisation tout en respectant l'intégrité des espaces naturels et agricoles. Ce parti de conservation du cadre de vie implique que la mise en œuvre du développement s'opère en fonction des capacités et de la qualité d'accueil (équipements, réseaux) des différentes communes à accueillir la croissance prévisible sans rompre les grands équilibres du territoire. Enfin, les projets urbains en renouvellement ou en extension comprenant la construction de logements doivent favoriser les principes de l'habitat durable et d'exigences environnementales.

Le SCoT-AEC propose donc les orientations pour :

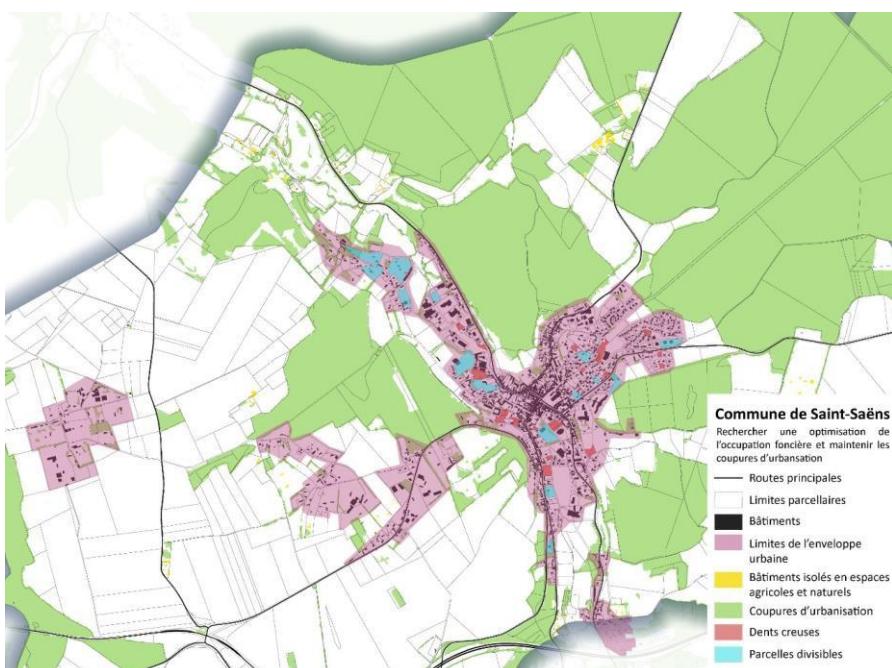
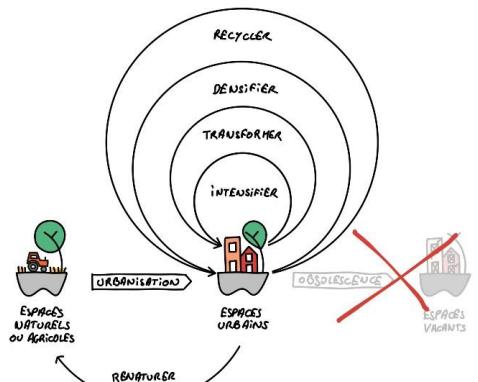
- Densifier les enveloppes urbaines et réinvestir prioritairement les « centres-villes »
- Permettre la remise à niveau du parc de logements et favoriser les opérations de renouvellement urbain
- Contenir, encadrer et phaser les extensions urbaines possibles
- Limiter l'habitat isolé
- Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables.
- Consolider la politique foncière (cf. **Objectif 5.6 : Consolider la politique foncière engagée**)

Objectif 5.1 : Prioriser le renouvellement urbain

Lorsque les conditions de faisabilité seront réunies pour engager une opération de renouvellement urbain, celle-ci devra être programmée **en priorité**. Le renouvellement urbain pourra s'appliquer à des terrains bien situés dans les parties actuellement urbanisées, gage d'insertion du projet. Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire devra être privilégié (habitat groupé, maison de ville, petit collectif).

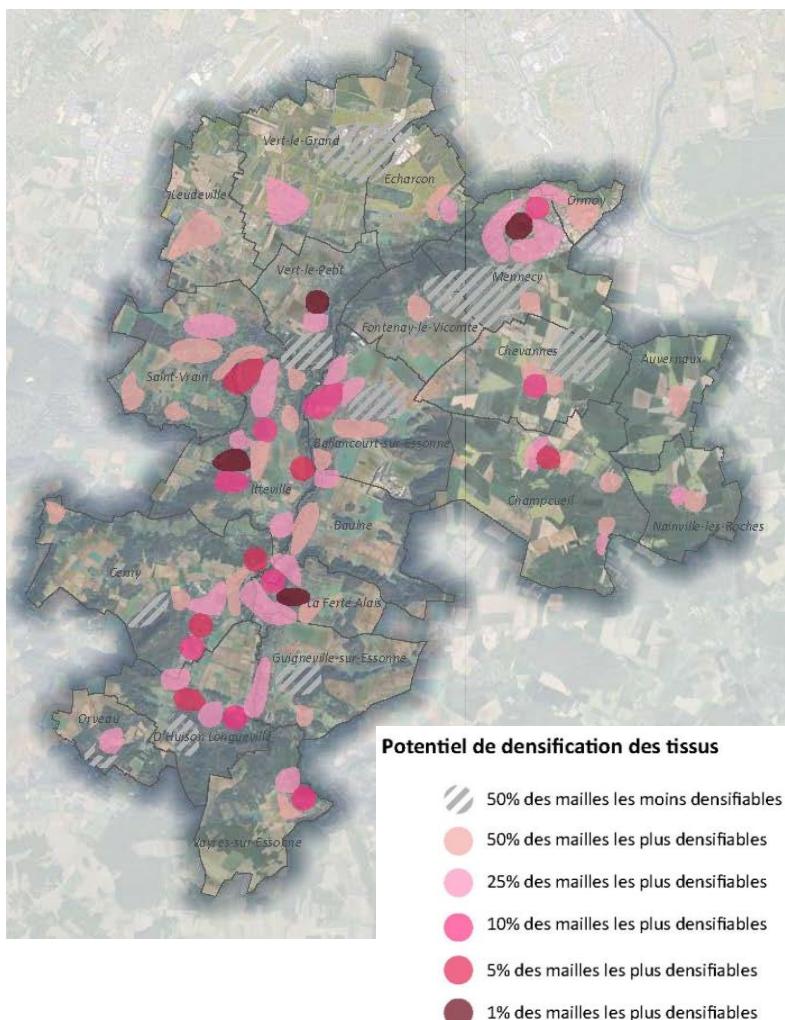
Prescription P12 (OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84)

Lors de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme locaux, les communes devront, en phase de diagnostic, effectuer un inventaire des disponibilités et potentialités des espaces urbains (espaces non construits, de faible densité, appelant une requalification, bâtiments désaffectés, reconversion ou réhabilitation d'immeubles anciens, taux de vacance des logements existants, etc ...).



Exemple d'une recherche d'optimisation de l'occupation foncière et maintenir des coupures d'urbanisation

Ci-après, pour information, quelques éléments issus de l'étude « TERRITORIALISATION DU ZAN » - CCVE - Octobre 2022 permettant de mettre en évidence l'importance du travail d'identification du foncier densifiable / mutable à l'échelle de la CCVE (source IPR).



La plupart des centres-villes des communes ressortent ainsi parmi les 1 à 5% des mailles les plus densifiables d'Île-de-France, un gisement à mobiliser pour éviter de consommer des espaces NAF.

La Ferté-Alais, Itteville, Vert-le-Petit et Mennecy semblent regrouper de forts potentiels de densification. Ces potentiels sont néanmoins à nuancer et ne traduisent pas nécessairement la pertinence ou la faculté effective à la densification. Par exemple, le centre ancien de la Ferté-Alais est sujet à différents risques ou contraintes.

Le territoire francilien est découpé selon un maillage de carrés de 500m de côté, soit 25 ha. Les mailles sur lesquelles la surface urbanisée est inférieure à 5 ha ne sont pas prises en compte.

A chaque maille est attribuée un score de potentiel de densification.

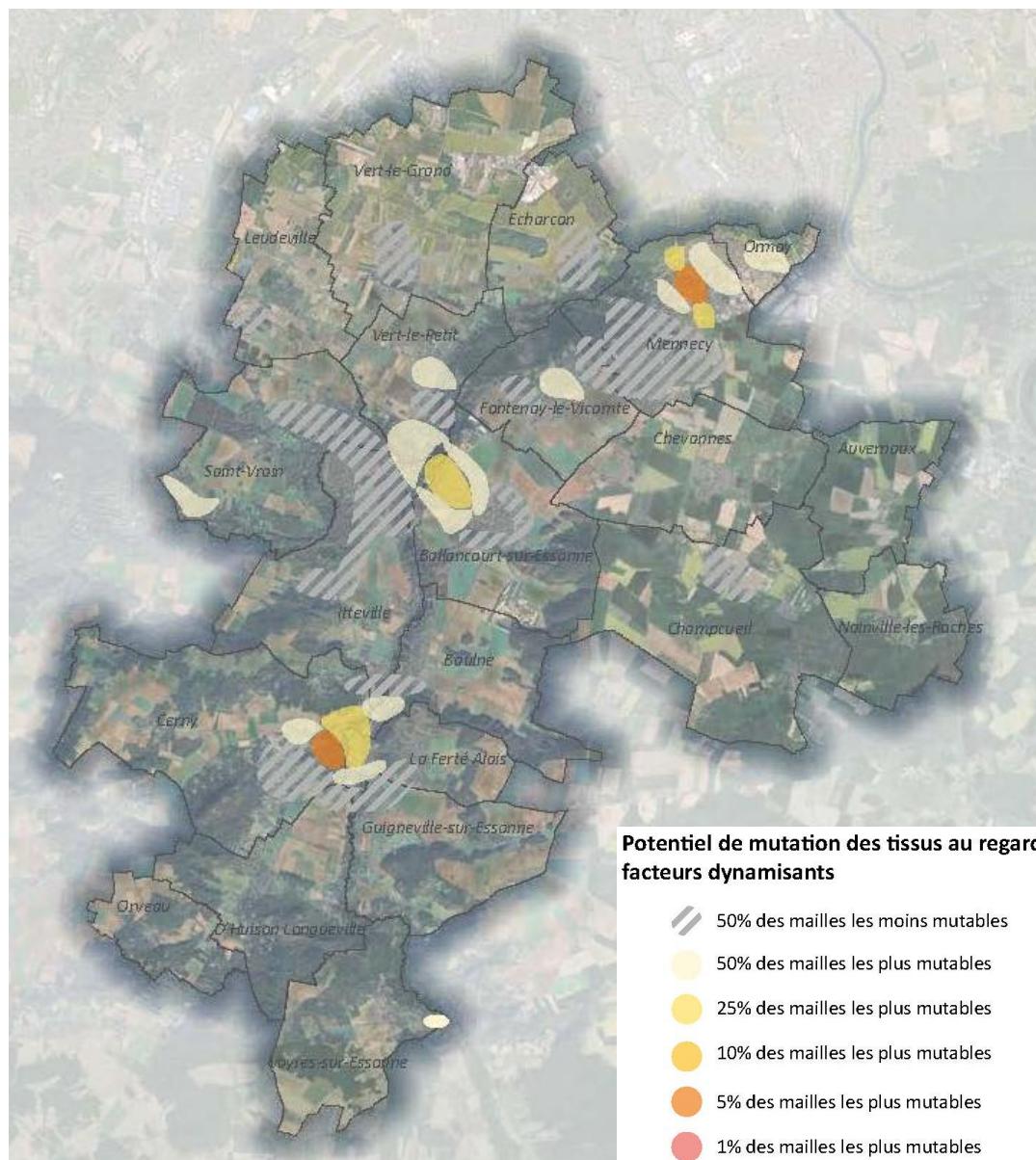
Celui-ci est basé sur :

- la surface de parcelles peu ou pas bâties,
- la surface des parcelles significativement moins densément bâties que les parcelles correspondant à la même forme urbaine dans la même commune.

Les mailles sont classées selon leur score et apparaissent ainsi selon un gradient de couleur.

Ce gradient les positionne à l'échelle régionale parmi les x % des mailles les plus densifiables.

Le caractère densifiable du territoire du Val d'Essonne met en avant les nombreux tissus d'habitat individuel.



Informations spécifiques :

Le territoire francilien est découpé selon un maillage de carrés de 500m de côté, soit 25 ha. Les mailles sur lesquelles la surface urbanisée est inférieure à 5 ha ne sont pas prises en compte.

A chaque maille est attribuée un score de potentiel de mutation au regard des facteurs dynamisants. Les mailles sont classées selon leur score et apparaissent ainsi selon un gradient de couleur. Ce gradient les positionne à l'échelle régionale parmi les x % des mailles les plus mutables.

La CCVE, qui concentre quelques centralités urbaines et le RER D, polarise assez nettement le territoire. Le centre de Mennecy, avec une gare du RER D constitue ainsi une centralité sous dynamique forte, parmi les 10% les plus mutables d'Île-de-France. Cette zone compte par ailleurs d'importants potentiels de densification repérés sur l'indicateur précédent. En raison d'un niveau de desserte restant modeste, les scores de mutabilité restent toutefois également modérés.

Objectif 5.2 : Recentrer les extensions de chaque commune

Prescription P13 (OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84)

Les extensions urbaines devront être réalisées **en continuité avec les structures urbaines existantes, desservies et équipées**. L'ouverture à l'urbanisation sur d'autres secteurs ne pourra être réalisée que dans le cas où aucune autre solution économiquement viable et techniquement envisageable n'est proposée.

Les secteurs présentant des facilités de desserte (investissements moindres, contraintes techniques moins importantes, ...) par les réseaux (eau, assainissement ...) et pour la collecte des déchets devront être favorisés.

L'urbanisation devra être envisagée **en épaisseur plutôt que linéaire** le long des axes routiers. L'ensemble des orientations du DOO relatives à la limitation de la consommation foncière et la recherche de densité concourent à la préservation des surfaces de production agricole.

Les extensions urbaines à caractère résidentiel ou économique tiennent compte de la viabilité des espaces agricoles dans leur choix de localisation, en privilégiant les secteurs ayant le moins d'impacts négatifs sur les conditions d'exploitation (éviter le morcellement et l'enclavement des exploitations agricoles déjà implantées), dans la limite de solutions économiques supportables.

Recommandation R5 (OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84)

Les secteurs présentant des facilités de desserte par les transports collectifs pourront être favorisés pour les extensions de l'urbanisation.

Par ailleurs, afin d'assurer une bonne insertion de ce réinvestissement urbain, les communes devront garantir dans leurs documents d'urbanisme locaux l'identification des secteurs patrimoniaux à préserver.

Objectif 5.3 : Rechercher une optimisation de l'occupation foncière

a. Travailler sur la densité

Prescription P14 (OR57, OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84)

- L'exigence de densification concerne l'ensemble des communes quelle que soit leur place dans l'armature territoriale. La prescription P[21] concrétise cet objectif.
- Il s'agira d'aboutir à une **augmentation des densités actuelles sur la majeure partie des secteurs comme le mentionne le SDRIF-e**.
- La densification devra s'effectuer tant sur des espaces à urbaniser que sur des secteurs urbains à restructurer
- Des **espaces de respiration** devront être préservés (espaces verts, espaces publics de qualité).

b. Développer une logique de projet urbain maîtrisé

Prescription P15 (OR58, OR59, OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84)

- A travers les documents d'urbanisme locaux, les communes doivent engager une réflexion d'ensemble dans le cadre d'opérations d'aménagement en densification ou en extension de l'urbanisation (en réfléchissant à l'articulation entre les différents espaces urbanisés, la diversification proposée en termes d'habitat et de mixité des fonctions...).
- Les documents d'urbanisme locaux comportent obligatoirement à cet effet des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Recommandation R6 (OR35, OR58, OR59)

Dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la qualité attendue est celle d'un projet répondant aux principes suivants :

- La continuité et l'articulation du réseau de voirie avec l'existant.
- L'implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles.
- Un aménagement qualitatif des espaces publics, intégrant des liaisons douces à l'intérieur de l'opération, connectées avec les liaisons extérieures existantes, en projet ou possibles.
- Une gestion des eaux à l'échelle de l'opération, au travers d'espaces fonctionnels et paysagers.
- Une gestion des stationnements à l'échelle du secteur et qui optimise la gestion du foncier.
- L'intégration paysagère.
- La mise en valeur des essences locales.

c. Professionnaliser la conception des opérations importantes en densification des tissus existants ou d'extensions urbaines

Recommandation R7

Encourager la réalisation, par des spécialistes qualifiés (architectes, urbanistes et paysagistes, programmistes) de cahier des charges pour favoriser la diversité des aménagements, et les densités et formes urbaines.

Objectif 5.4 : Maintenir des coupures d'urbanisation

Le SCoT-AEC identifie des espaces qui constituent des respirations paysagères au sein de la mosaïque paysagère globale. Ces espaces participent à la structuration des paysages du territoire et visent à garantir le maintien d'une qualité paysagère attractive du territoire.

Il s'agit en outre de constituer un réseau d'espaces aux qualités paysagères particulières support d'activités valorisantes (agriculture, tourisme vert, ...) et offrant des possibilités de rapprochement entre les habitants et les paysages.

Afin de valoriser ces espaces, qui constituent l'armature paysagère, le SCoT-AEC prévoit :

- **Le maintien de coupures d'urbanisation paysagères ;**
- **La valorisation de limites urbaines stratégiques ;**
- **La constitution d'un réseau de sentiers de découverte ;**
- **La transition entre espaces agricoles et urbanisés.**

Prescription P16 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84)

a. Les objectifs recherchés

Les futurs développements de l'habitat devront respecter les grandes entités paysagères du territoire et les espaces naturels protégés.

Aussi, la conservation de coupures d'urbanisation de qualité devra être recherchée.

La préservation de coupures d'urbanisation permettra également de corriger certaines tendances d'évolutions négatives en termes d'occupation des sols comme les extensions urbaines linéaires le long d'axes routiers et le risque de conurbation (c'est-à-dire le phénomène au cours duquel deux espaces bâties finissent par se rejoindre) induisant des coûts d'aménagement élevés pour une occupation des sols peu rationnelle.

b. Assurer la fonctionnalité des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels ou agricoles ni urbanisés ni aménagés, situés entre deux parties urbanisées. L'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain et peuvent remplir des fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement des activités agricoles. Leur objectif principal est de maintenir des espaces ouverts en évitant la constitution d'un front urbain continu. A ce titre, elles doivent être préservées de l'urbanisation. En complément de ces coupures, les documents d'urbanisme communaux (PLU) pourront identifier à leur échelle d'autres espaces de coupure à dominante naturelle ou agricole et leur affecter des vocations cohérentes avec leur préservation.

Au sein d'une coupure d'urbanisation, toute extension de l'urbanisation existante et toute implantation de bâtiments, quelle que soit leur nature ou leur usage, est interdite.

En revanche, la coupure d'urbanisation n'interdit en rien la mise en culture des terrains concernés, l'aquaculture ou l'exploitation forestière sous réserve d'intégration paysagère. Il peut également y être autorisé la réhabilitation des bâtiments agricoles existants sous réserve de mise aux normes et d'un impact environnemental/ paysager réduit.

Objectif 5.5 : Encadrer le développement résidentiel

Le parc de logements est l'un des éléments structurants du territoire. Il répond aux besoins d'accueil des habitants, porte des enjeux majeurs pour l'avenir : garantie de mixité sociale et générationnelle notamment.

Tout cela implique qu'il fasse l'objet d'une réflexion approfondie et d'efforts volontaires de la part des collectivités locales. Le SCoT-AEC apporte les grandes orientations qui doivent permettre de développer, diversifier et améliorer le parc. Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une densification plus forte du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les constructions à venir, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels.

Ainsi, des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier le rapport : besoins en logements / optimisation du foncier. Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire, le SCOT-AEC soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel défini ci-après.

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Programmer une production de logements de l'ordre de 370 logements/an en moyenne conformément au SRHH 2024-2030.

Prescription P17 (OR58, OR59, OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

Il est à noter que cette « programmation » ne doit pas être un frein au développement du parc de logements ; en ce sens, si les programmations à venir venaient à dépasser cet objectif cela reviendrait nécessairement à augmenter les densités des constructions. La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale définissant un projet de territoire. L'objectif est aujourd'hui de produire environ **370** logements par an, en accentuant la production selon le classement des communes dans cette armature territoriale. Les annexes du SCoT-AEC évalue une déclinaison territoriale de la production de logements envisagée.

	Rythme de construction annuel sur le temps du SCOT-AEC 2021-2041	Part de la construction par commune	Nombre de communes concernées
Pôle urbain structurant	101	27,5 %	2
Pôles de proximité	97	26,3 %	3
Communes relais	34	9,2 %	3
Autres communes	136	37 %	13
TOTAL SCoT	368	100%	21

Tableau issu des ateliers SCoT-AEC réalisés en octobre 2023 – mars 2024

Sur l'ensemble du territoire, le SCoT-AEC doit mettre en œuvre une politique de l'habitat visant à diversifier l'offre résidentielle afin de répondre aux besoins de toutes les strates de la population et afin d'économiser le foncier disponible sur le territoire.

a. *Diversifier la typologie des nouveaux logements*

Prescription P18 (OR58, OR59)

Sur l'ensemble du périmètre du SCoT-AEC, la construction de logements devra, en priorité, satisfaire aux objectifs suivants :

- Améliorer l'offre en logements, notamment en diversifiant les types de logements développés (collectif, intermédiaire, individuel) et les statuts d'occupation proposés (locatif aidé, locatif privé, accession sociale, accession libre...) ; au-delà de la mixité sociale, il s'agit de favoriser la mobilité sociale en permettant à tous un parcours résidentiel varié et en œuvrant en faveur d'une meilleure articulation entre parc privé et parc public,
- Privilégier la qualité des logements et le cadre de vie, en encourageant de nouvelles formes d'habitat et des modes constructifs offrant une performance environnementale élevée et une qualité architecturale élevée,
- Structurer le parc de logements en cohérence avec les autres politiques de développement, en particulier en termes de développement économique, de transports collectifs et d'équipements publics.

Recommandation R8 (OR58, OR59, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

La diversification du parc de logements devra s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). Les pourcentages indiqués constituent des minimas recommandés.

	% de maisons individuelles	% de logements individuels groupés	% de logements collectifs
Pôle urbain structurant	~ 5 à 25 %	~ 5 %	75 à 95 %
Pôles de proximité	~ 30 %	~ 10 %	~ 60 %
Communes relais	~ 70 %	~ 10 %	~ 20 %
Autres communes	~ 80 %	~ 20 % *	

* La Ferté- Alais, Leudeville et Vert- le- Grand du fait de leur configuration urbaine orientent plutôt une production de l'ordre de 30% de maisons individuelles et le reste entre logements collectifs et individuels groupés

b. Renforcer la mixité sociale

Recommandation R9 (OR58, OR59, OR98)

Le SCoT-AEC pourrait trouver un complément dans l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) destiné à préciser par commune la mise en œuvre de ces objectifs et à traduire les ambitions locales en travaillant notamment à la déclinaison de ces objectifs à l'échelle des quartiers.

S'il n'y a pas de production nouvelle de logements locatifs aidés au cours des prochaines années, la proportion de ce type de logements dans le parc global baissera à terme (compte-tenu de la programmation de nouveaux logements). Par conséquent, le SCoT-AEC indique un objectif souhaité et les moyens à mettre en œuvre au cours des prochaines années, en termes de création de logements locatifs sociaux qui devront répondre à la définition du logement aidé donnée par le Code de la Construction et de l'Habitation. Ces logements locatifs sociaux viennent se cumuler à la production escomptée d'accession sociale maîtrisée.

Comme le stipule la loi SRU (article 55) au moins 20% des logements nouveaux projetés sur le territoire des communes devront être des logements aidés; les communes concernées sont aujourd'hui Mennecy, Ormoy, Fontenay- le- Vicomte, Ballancourt- sur- Essonne, La Ferté- Alais, Itteville et Cerny. Au-delà des communes concernées citées précédemment le SCoT-AEC recommande à chacune des Communes de la CCVE de retranscrire cette orientation dans le rapport de présentation de son PLU. La commune d'**Itteville** présentant une carence en logements sociaux, la production y sera nécessairement plus importante et c'est en ce sens que la déclinaison foncière qui suivra a été adaptée.

c. Répondre aux besoins en logements de populations spécifiques

Recommandation R10 (OR58, OR59)

Répondre aux besoins des personnes âgées et en situation de handicap

Le vieillissement de la population est inéluctable du fait de l'allongement de la durée de vie. A ce titre, les besoins des personnes âgées doivent être pris en compte et anticipés. Le développement d'une offre spécifique à destination de ce public particulier doit être engagée, pas uniquement sous forme d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), mais aussi sous formes de petites unités de vie, voire de logements aidés spécifiquement dédiés aux seniors. La localisation de ce type de logements se fait de manière à privilégier leur proximité aux services, équipements et transports en commun, afin de permettre aux personnes âgées de conserver une vie sociale et une autonomie. Par ailleurs, le parc de logements privé devra également être adapté aux besoins spécifiques des personnes âgées et en situation de handicap.

d. Réinvestir prioritairement les centralités et le tissu urbain existant

Prescription P19 (OR57, OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84, OR86, OR87, OR88, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

Afin de limiter la consommation foncière, l'objectif global recherché, à l'échelle du SCoT-AEC de la CCVE, est de répondre à l'objectif régional permettant d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants (urbanisation des « dents creuses », renouvellement du parc, restructuration de l'ancien, reconquête de la vacance, friches).

Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SCoT-AEC devra progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à :

- 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural : **Ballancourt- sur- Essonne, La Ferté- Alais, Ormoy, Fontenay- le- Vicomte.**
- 17 % dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération : **Mennecy,**

L'objectif affiché constitue un ordre de grandeur à respecter, qui sera adapté par commune selon les disponibilités identifiées dans les documents d'urbanisme locaux, afin de prendre en compte les situations de blocages en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante.

e. Programmer une offre foncière adaptée aux besoins en logements

La production de logements permet l'affirmation de l'armature du territoire, organisée en fonction de la desserte existante et future en transports en commun performante, de la présence des services structurants, et de l'importance démographique des communes. La répartition des logements en fonction de cette armature permet de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturelles.

Optimiser et qualifier les futurs secteurs d'extension urbaine à vocation habitat/ équipements/commerces

Les secteurs, en interface avec les espaces agricoles, font l'objet de pressions foncières importantes. Or l'empiétement abusif des milieux urbains sur les milieux agricoles peut induire l'extension des surfaces agricoles sur les milieux naturels. La consommation foncière de ces dernières décennies et les diverses contraintes présentes sur le territoire posent des limites à un mode de développement urbain présentant un rendement foncier faible. Compte-tenu de la priorité donnée à la structuration et la densification du tissu existant, les extensions doivent être limitées et permettre la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante. De nouveaux modèles urbains moins consommateurs d'espace seront mis en place sur des secteurs de développement privilégiés :

- situés en continuité du bâti déjà existant dans les pôles urbains, sauf si cela remet en cause une coupure d'urbanisation, une continuité écologique ou agricole ;
- réglementés par des densités minimales à l'échelle des pôles,
 - articulés à des infrastructures permettant une desserte efficace en **transports** en commun avec un cadencement attractif pour être une alternative crédible à la voiture particulière,
- accompagnés de services et d'équipements structurants nécessaires à leur fonctionnement.

Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

Les extensions urbaines sur lesquelles est envisagée en priorité la promotion d'un nouveau modèle urbain sont distinguées en fonction de leur horizon de réalisation (court / moyen terme ou moyen / long terme).

Cette prescription nécessite la distinction dans les PLU entre les zones AU, à urbaniser (court / moyen terme) et 2AU (moyen / long terme). Le SCoT-AEC de la Communauté de Communes du Val d'Essonne repose sur des besoins en foncier en extension de l'urbanisation pour l'accueil de nouveaux logements de **55 hectares** sur les 10 premières années de mise en œuvre du SCoT-AEC et

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

tendre vers **20,5 hectares** sur les 10 dernières années du SCoT-AEC, soit **75,5 hectares sur une échéance SCoT-AEC de 20 années (cf tableau p24)**. Il s'agit de valeurs de cadrage à respecter qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT-AEC pour l'habitat. Un bilan de la consommation et des besoins sera réalisé 6 ans après l'approbation du SCoT-AEC. Celui-ci permettra, si besoin, de réajuster la répartition de l'enveloppe foncière à vocation habitat au regard de la dynamique constatée et de faire évoluer cette programmation selon les besoins éventuels. La difficulté de mobilisation des dents creuses, friches urbaines, ... pourra éventuellement conduire les élus à phaser le développement de l'urbanisation. A l'horizon 20 ans, le choix des élus s'est porté sur la déclinaison suivante de zones d'extensions futures venant compléter les « dents creuses ».

L'enveloppe urbanisable en extension autorisée ci-dessus ne vient pas s'ajouter aux zones à urbaniser à vocation habitat des documents d'urbanisme locaux. Chaque commune définira, à l'intérieur de la programmation indiquée dans le tableau qui suit, les secteurs à ouvrir à l'urbanisation dans la limite des valeurs de cadrage de la consommation foncière inscrites dans le SCOT-AEC.

Application du principe de mutualisation foncière au travers du SCoT

Au travers du SCoT-AEC, les élus ont choisi de mutualiser l'enveloppe de consommation foncière. **Les enveloppes foncières attribuées dans les tableaux ci-dessous concernent les zones AU des PLU et/ou les secteurs de densification de plus de 2500 m² inscrits dans les enveloppes urbaines des communes (zone U).**

	Enveloppe foncière attribuée pour la réalisation de logements en consommation d'ENAF sur la période 2021- 2031 (en hectares)	Enveloppe foncière attribuée pour la réalisation de logements en artificialisation des sols sur la période 2031- 2040 (en hectares)
Pôle urbain structurant	8 ha*	2 ha*
Pôles de proximité	17 ha	6 ha
Communes relais	6 ha	2,5 ha
Autres communes	24 ha	10 ha
TOTAL SCOT-AEC	55 ha	20,5 ha

*dont 8 hectares pour Mennecy

Lors de la répartition communale des enveloppes foncières évoquées ci- avant au sein des PLU (qui n'est pas du ressort du SCoT- AEC), la CCVE veillera à intégrer un effort de réduction de la consommation foncière plus important pour les communes adhérentes au PNR du Gâtinais Français comme les y engage la signature de la charte.

Les communes concernées par cette spécificité sont les suivantes :

- Baulne
- La Ferté- Alais
- Cerny
- Guigneville- sur- Essonne
- Champcueil
- Orveau
- Chevannes
- Vayres- sur- Essonne
- D'Huison- Longueville

Par ailleurs le tableau ci- après rappelle les grandes masses à respecter en termes d'extensions urbaines à vocation habitat au regard du SDRIF- e (PNC mutualisable – OR 88)

	Potentiels carto	PNC net mobilisable	PNC mutualisable (OR 88)
AUVERNAUX	0	1	1
BALLANCOURT-SUR- ESSONNE	0	12,3	9,8
BAULNE	0	1	1
CERNY	0	5,6	3,7
CHAMPCUEIL	0	2,4	2,4
CHEVANNES	0	1,3	1,3
D'HUISON-LONGUEVILLE	0	1,8	1,8
ECHARCON	0	1,1	0,8
LA FERTÉ-ALAIS	0	6,2	5
FONTENAY- LE-VICOMTE	0	2	2
GUIGNEVILLE-SUR- ESSONNE	0	1,2	1,2
ITTEVILLE	0	11,8	11,8
LEUDEVILLE	0	1,8	1,8
MENNECY	25	13,1	8,7
NAINVILLE-LES- ROCHES	0	1	1
ORMOY	10	2,5	1,7
<hr/>			
		Potentiel carto 2% esp. urb.	PNC net mobilisable
AUVERNAUX	0	(X)	1
BALLANCOURT-SUR- ESSONNE	0	4,9	12,3
BAULNE	0	(X)	1
CERNY	0	(X)	5,6
CHAMPCUEIL	0	(X)	2,4
CHEVANNES	0	(X)	1,3
D'HUISON-LONGUEVILLE	0	(X)	1,8

Prescription P20 (OR57, OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84, (+OR 86, OR87?) OR92bis, OR93, OR94, OR95, OR96, OR97)

A l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation d'une commune :

Le SCoT-AEC fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Le tableau ci-après met en évidence par commune les densités moyennes constatées lors des extensions résidentielles entre 2011 et 2021 (source IPR). Il s'agira sur le temps du SCoT-AEC (2021-2040) de tendre vers une densification supérieure à celle constatée dans ce tableau (comme indiqué par le SDRIF-e).

Nota : les densités **moyennes à améliorer** sont donc à respecter **à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune** dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

Densité brute moyenne minimale déclinée selon l'armature territoriale	
Pôle urbain structurant Mennecy Ormoy	> 33 logements/ ha > 25 logements/ ha
Pôles de proximité Ballancourt sur Essonne Itteville La Ferté Alais	> 33 logements/ ha > 25 logements/ ha > 20 logements/ ha
Communes relais Baulne Cerny Champcueil	> 20 logements/ ha > 25 logements/ ha > 20 logements/ ha
Autres communes	> 20 logements/ ha
TOTAL SCoT-AEC	au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-e.

Ces densités s'entendent sur les emprises réellement constructibles (hors espaces publics, voiries, ...). Les documents d'urbanisme locaux devront présenter leurs objectifs de densité retenus sur l'ensemble de leurs zones en extension urbaine à caractère résidentiel en veillant au respect des densités indiquées dans le tableau ci-dessus.

Les densités inscrites ci-avant peuvent être adaptées (soit à la baisse soit à la hausse), en tenant compte de l'objectif minimum de 20 logements par hectare indiqué au SDRIF-e, pour des raisons justifiées de contraintes particulières et de spécificités des communes.

Sur les « secteurs gares » (ORx) :

Les densités minimales inscrites dans le tableau précédent devront être réhaussées de 10% pour les secteurs gares identifiés sur le territoire, à savoir sur les communes de Mennecy, Ballancourt-sur-Essonne et La Ferté-Alais.

f. Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables

Recommandation R11 (OR35, OR60, OR61, OR62, OR63)

Les documents d'urbanisme locaux et les projets urbains en renouvellement ou en extension comprenant la construction de logements intègrent les principes de l'habitat durable en matière d'exigence environnementale.

Ils étudieront et pourront intégrer les principes suivants afin de tendre vers une exigence environnementale supérieure sans pour autant remettre en cause le cadre paysager préexistant :

- Formes urbaines innovantes,
- Production et utilisation des énergies renouvelables,
- Performance de l'isolation thermique des bâtiments, et optimisation de l'orientation des bâtiments,

Accuse de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

- Circulations douces et espaces,
- Intégration environnementale de la gestion des eaux pluviales,
- Gestion et maîtrise de la consommation en eau,
- Gestion des déchets,
- Maîtrise de l'énergie,
- Insertion et intégration au tissu urbain existant,
- Usage de matériaux biosourcés et secondaires issus du réemploi des matériaux inertes traités sur le territoire.

Objectif 5.6 : Consolider la politique foncière engagée

Recommandation R12 (OR60)

Le SCoT-AEC, en accompagnant des prescriptions en matière d'urbanisme réglementaire, préconise la mise en place d'une double stratégie, opérationnelle et foncière, afin d'assurer une maîtrise publique plus ou moins affirmée des secteurs de développement du territoire.

Stratégie 1 : Favoriser le recours aux outils pré-opérationnels

Pour mettre en œuvre les orientations du SCoT-AEC sur les secteurs stratégiques de renouvellement urbain ou d'extension de l'urbanisation, les communes devront associer des outils pré-opérationnels ainsi que des mesures incitatives et réglementaires, notamment sur le patrimoine dégradé ou inutilisé.

Les outils de programmation pré-opérationnels aussi bien techniques que financiers sont à mettre en place en parallèle des modifications ou révisions de PLU. Le recours au Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) ou à la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) est encouragé. De même, l'utilisation d'outils de maîtrise foncière des PLU est fortement conseillée :

- Zone d'Aménagement Différé (ZAD),
- Droit de préemption urbain,
- Taxation sur le patrimoine inutilisé,
- Servitude de mixité sociale (Loi ENL),
- Emplacements réservés,
- Orientations particulières d'aménagement définissant les principes de l'occupation future (répartition par type, % de logements sociaux, gradients de hauteur et densité).

Les communes devront développer de nouveaux savoir-faire de façon que le principe de densification ne soit pas synonyme d'entassement dans des lotissements uniformes. A cet effet, les PLU devront prévoir les dispositifs réglementaires par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur certaines zones stratégiques. L'objectif est de maîtriser le programme des opérations, à la fois leur contenu (mixité urbaine et sociale) et leur contenant (expression urbaine et architecturale), ainsi que les conditions de leur mise en œuvre sur le plan des équipements publics d'infrastructure et de superstructure.

Stratégie 2 : Optimiser les capacités d'accueil en maîtrisant le foncier

Pour aller plus loin dans le contrôle de l'urbanisation, et la gestion des projets à court, moyen ou long terme, les communes doivent s'engager au cœur des opérations en maîtrisant tout ou partie du foncier stratégique.

Les PLU doivent viser à prévoir le foncier nécessaire aux équipements structurants indispensables à l'émergence à moyen et long terme de la « ville ». A cet effet, ils réservent les emprises nécessaires aux futurs espaces publics, équipements divers, voiries, etc. Seront réservées également les emprises nécessaires aux opérations prévues à court et moyen terme.

Axe 2 : Renforcer l'attractivité économique en s'appuyant sur les ressources locales et en structurant les filières d'innovation (dont DAACL)

Avant-propos

Le territoire de la CCVE est singulier du fait de sa configuration rurbaine, dense en population au nord et rural au sud.

La CCVE possède de riches atouts patrimoniaux et environnementaux, avec un bâti historique remarquable et une nature abritant une faune et une flore exceptionnelles.

Tout en visant à s'adapter aux effets du changement climatique, à développer une politique environnementale vertueuse, et à conserver un cadre de vie agréable, la CCVE doit faciliter l'implantation de nouvelles entreprises et « fidéliser » celles déjà présentes. L'attractivité résidentielle du territoire ne doit pas occulter le besoin de renforcer l'attractivité de l'offre commerciale de proximité. Ainsi, le programme Petites Villes de Demain (PVD) va permettre la revitalisation des centres bourg commerciaux de proximité sur les communes de Ballancourt-Sur-Essonne et la Ferté-Alais.

Le Val d'Essonne regroupe un peu plus de 31 000 actifs ayant un emploi, mais seuls 22% de ces actifs restent travailler sur la CCVE, soit un peu plus de 6 300 actifs, le reste (78%) partant travailler essentiellement sur les EPCI voisins.

Le diagnostic territorial du SCoT-AEC a mis en évidence la forte dynamique en matière d'emploi qui s'observe sur la moitié nord de l'intercommunalité, notamment sur les communes les plus proches des infrastructures routières majeures (A6).

Les élus du territoire souhaitent donc se donner les moyens d'accueillir des entreprises génératrices d'emplois, permettant de retenir une part plus significative des actifs résidents et offrir des emplois aux nouvelles populations qui arrivent sur le territoire.

L'accompagnement des porteurs de projets est un axe stratégique pour la CCVE, car il permet d'encourager la création d'entreprises sur son territoire, en favorisant l'ancrage territorial des nouvelles entreprises. C'est aussi un potentiel de création d'emplois, pour le porteur lui-même et pour des embauches futures. En complément, la CCVE souhaite favoriser le parcours résidentiel des entreprises, en lien avec le développement des ZAE, afin d'anticiper les futurs besoins en foncier.

S'agissant des zones d'activité économiques, huit d'entre elles sont reconnues d'intérêt communautaire, et couvrent une surface totale d'environ 350 ha. La plupart de ces zones étant occupée, l'enjeu est d'optimiser ce foncier, en cohérence avec la circulaire ZAN. A cette fin, le Val d'Essonne élabore un schéma foncier de ses zones d'activités qui répondent aux besoins des futures implantations dans une logique de sobriété foncière, de valorisation des zones (paysagère et environnementale) et de transition écologique.

Le Val d'Essonne possède une surface agricole dominante. En effet, plus de la moitié de ses terres sont recouverts d'espaces agricoles, forestiers et naturels. Si la culture céréalière est très majoritaire, la part du bio mérite d'être développée. La CCVE est très attachée au caractère rural de son territoire, qui contribue à son identité. Enjeu à double caractère, économique et touristique, le maintien et le renforcement de l'activité agricole doit permettre une économie plus vertueuse, plus solidaire et plus ambitieuse en matière de création et reprise d'exploitations (jeunes agriculteurs, transmission générationnelle...)

Neuf de ses communes membres sont adhérentes au Parc Naturel Régional du Gâtinais Français et des projets communs /pilotes sont en cours de développement, retracés dans une convention-cadre de partenariat PNRGF / CCVE.

Le commerce de proximité est un levier essentiel de la vie économique et sociale d'un territoire. Sur

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

les 21 communes membres de la CCVE, quatre centralités principales ressortent en termes de nombre d'activités : La Ferté-Alais, Mennecy, Ballancourt-sur-Essonne et Itteville. Elles regroupent 50% de l'offre commerciale du Val d'Essonne, qui est principalement alimentaire et de proximité. Globalement, le maillage du territoire est correct ; les communes offrant peu ou pas de commerces de proximité sont proches de celles regroupant une offre satisfaisante. La vacance commerciale reste plutôt faible, même si certains centres-bourgs sont plus touchés que d'autres. De plus, la dynamique démographique observée sur le territoire a tendance à renforcer l'implantation de certains commerces.

Par son positionnement aux portes du Parc Naturel Régional du Gâtinais français, de la Réserve de Biosphère de Fontainebleau, le territoire de la CCVE offre un patrimoine historique, naturel et environnemental exceptionnel. De nombreux sentiers de randonnée permettent d'arpenter des paysages pittoresques, tels que les marais de Misery et de Fontenay-le-Vicomte, la forêt des Grands Avaux (abris ornés, menhirs...), les carrières de grès (La Ferté-Alais, Champcueil), l'Aqueduc de la Vanne...

Orientation 1 : Favoriser un développement économique en valorisant les atouts locaux

Objectif 1.1 : Favoriser le développement de l'emploi et des compétences

La proximité géographique du territoire avec la Métropole du Grand Paris et l'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart, en particulier, entraîne une éviction importante des actifs.

Si la CCVE connaît une stabilisation, voire une légère augmentation récente de l'emploi local, il convient de pouvoir continuer et confirmer cette dynamique au bénéfice de la population existante et de l'accueil des futurs ménages actifs.

Ainsi le SCoT-AEC vise à accueillir entre 2 500 et 3 000 emplois supplémentaires à l'horizon 2041, notamment au sein du secteur tertiaire et des activités présentielle, mais aussi en permettant l'implantation de sites industriels (activités productives).

Prescription P21 (OR99, OR100, OR101)

Maintenir et développer une activité de services dans les principaux centres-villes et centres-bourgs.

Concernant le développement de l'économie présentielle, en particulier l'activité commerciale de proximité, l'objectif est d'anticiper les besoins d'aménagement liés à l'accueil d'activités de services et d'activités associatives (économie sociale et solidaire).

Prescription P22 (OR99, OR100, OR101)

Maintenir et développer une activité de services dans les principaux centres-villes et centres-bourgs en s'appuyant en particulier sur le développement de l'immobilier économique au sein des centres-villes et centres-bourgs.

Recommandation R13 (OR99, OR100, OR101)

Favoriser une organisation de formation adaptée aux besoins du territoire et complémentaire aux territoires limitrophes.

Le territoire favorise le confortement d'une offre de formation ciblée sur les filières d'innovation locales : éco-construction, écologie et technologies de l'environnement, agro-écologie, ... en lien avec les enjeux d'aujourd'hui et de demain, et qui pourrait lui permettre d'être plus résilient à l'avenir.

Il s'agit ainsi de permettre l'accueil des centres de formation, et également, de travailler sur la qualité urbaine pour accroître son aura auprès des étudiants :

- Renforcer les synergies avec l'offre universitaire des territoires voisins, pour une meilleure cohérence ;
- Proposer une offre de logement accessible financièrement pour les étudiants et adaptée à certaines caractéristiques (alternance...), en priorité dans le tissu urbain ;
- Poursuivre les efforts en matière de desserte des sites de formation en transports en commun et en modes alternatifs à la voiture individuelle ;
- Encourager une montée en gamme de l'offre de formation.

Recommandation R14 (OR99, OR100, OR101)

Promouvoir l'implantation d'espaces partagés de travail

Le développement d'espaces de travail partagés (espaces de coworking, collaboratifs, tiers-lieux, etc.) doit être facilité et soutenu pour favoriser le télétravail, limiter les déplacements et accompagner les mutations des modes de travail.

Ces espaces doivent se situer préférentiellement au sein des enveloppes urbaines définies dans les PLU à proximité des commerces et services, des transports en commun et des gares le cas échéant. Le développement de ces espaces s'accompagne de l'optimisation des réseaux numériques. En dehors des enveloppes urbaines, ces espaces doivent se développer en priorité dans le cadre de la réhabilitation de bâti existant.

Recommandation R15 (OR99, OR100, OR101)

Accompagner l'émergence de tiers-lieux et espaces de coworking

L'installation et l'agencement de ces lieux doivent se faire en concertation avec les acteurs du territoire (entreprises utilisatrices, associations, ...) afin qu'ils soient conçus au plus proche de leurs besoins. Leur implantation au sein des centralités peut se travailler en lien avec les politiques de revitalisation en cours.

Recommandation R16

Valoriser le patrimoine local bâti en y accueillant des espaces de travail partagé

Les espaces de travail partagés peuvent être aménagés dans les bâtiments vacants ou autres sites patrimoniaux permettant de réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti local.

Objectif 1.2 : Favoriser le développement des filières

Le SCoT-AEC appuie la transition économique du territoire sur ses spécificités et sur l'innovation. Il s'agit ainsi de promouvoir et soutenir la filière artisanale, d'accompagner les filières innovantes et porteuses et de permettre le développement de pôles sectoriels.

Prescription P23 (OR12, OR13, OR14, OR16)

Soutenir l'activité agricole et la filière agro-alimentaire, appuyer et promouvoir les circuits-courts de proximité

Le soutien de l'activité agricole passe par la préservation des terres agricoles mais aussi par l'appui à la filière agro-alimentaire, la structuration et la promotion des circuits-courts de proximité. Il s'agit d'accompagner la transformation de l'agriculture vers une agriculture plus diversifiée, plus durable, de renforcer les circuits-courts et de soutenir la diversification des débouchés agricoles (points de ventes à la ferme, AMAP, ...). Le développement des filières locales durables et de l'agriculture biologique doit être conforté.

Prescription P24

Maintenir le tissu artisanal

Le maintien des activités artisanales nécessite de réserver, dans les documents d'urbanisme, des emprises foncières spécifiques situées dans les zones d'activités du territoire, et ce afin d'accompagner l'évolution des métiers de la construction et de l'éco-construction.

Pour les entreprises déjà présentes hors des zones d'activités économiques, leur développement est permis en continuité du bâti existant (notamment celles non agricoles présentes de manière isolée ou diffuse dans l'espace rural).

Recommandation R17

Développer des pôles thématiques

Afin d'accompagner ces filières innovantes, des pépinières d'entreprises dédiées, des expérimentations et l'industrialisation de solutions seront proposées sur les sites d'activités économiques concernés.

Recommandation R18

Conforter les filières de Bas Niveaux d'Intrants et de légumineuses

Il s'agit d'encourager le déploiement et la consolidation des métiers liés à la culture (diversification de l'activité agricole) et à l'utilisation des produits et initiatives agro-écologiques en faveur de la préservation des sols, de la ressource en eau, de la biodiversité, dont certains (chanvre par exemple) peuvent être utilisés dans les domaines de l'écoconstruction (matériaux biosourcés) mais aussi de la papeterie, du textile, ou encore de la plasturgie. Des zones dédiées pourront être mises en place en fonction de besoins.

Objectif 1.3 : Favoriser le développement des filières

En complément du développement économique réalisé au sein du tissu urbain et en renouvellement urbain, le SCoT-AEC fixe des objectifs d'aménagement de foncier à vocation économique, en matière d'optimisation de l'existant, et de production d'une offre d'espaces économiques lisible, adaptée aux besoins des entreprises et valorisée.

Prescription P25 (OR99, OR100, OR101)

Optimiser les zones d'activités existantes

Les zones d'activités doivent participer à l'utilisation économe des espaces, tout en tenant compte des contraintes réglementaires et des conditions d'exercice liées à certains types d'activités, notamment industrielles, de la mutabilité et de la modularité du bâti, ainsi que des différents besoins en matière d'immobilier économique en fonction du parcours de développement des entreprises. Des réflexions doivent être systématiquement engagées, dans le cadre de requalifications, extensions et créations de parcs d'activités, sur les possibilités de :

- densification, notamment en mobilisant les espaces disponibles dans les zones d'activités déjà aménagées : parcelles non commercialisées, parcelles privées non valorisées (réserves foncières non connectées à des activités existantes) ;

- d'optimisation des droits à construire par un dimensionnement adapté des parcelles et par une adaptation des documents d'urbanisme en faveur de l'optimisation foncière (diminution des marges de recul, permettre les divisions parcellaires et la verticalisation)

N°doss de réception en préfecture
091249100946-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

- d'optimisation volumétrique de l'espace par des formes urbaines compactes (augmentation des coefficients d'espace vert, des coefficients d'emprise au sol, ...);
- de la mise en place d'espaces mutualisés de circulation, de stationnement et de services pour les activités qui le permettent, mais aussi d'encourager la mutualisation des espaces pour intensifier les usages : stationnement, salles de réunion, locaux et aires de stockage, plateaux techniques, ...;
- de traitement des friches et de remembrement dans une logique de rationalisation foncière;
- de production d'une réflexion préalable à toute nouvelle extension sur la mutation et la diversification de l'offre foncière;
- d'appui à la rénovation et la modernisation des locaux.

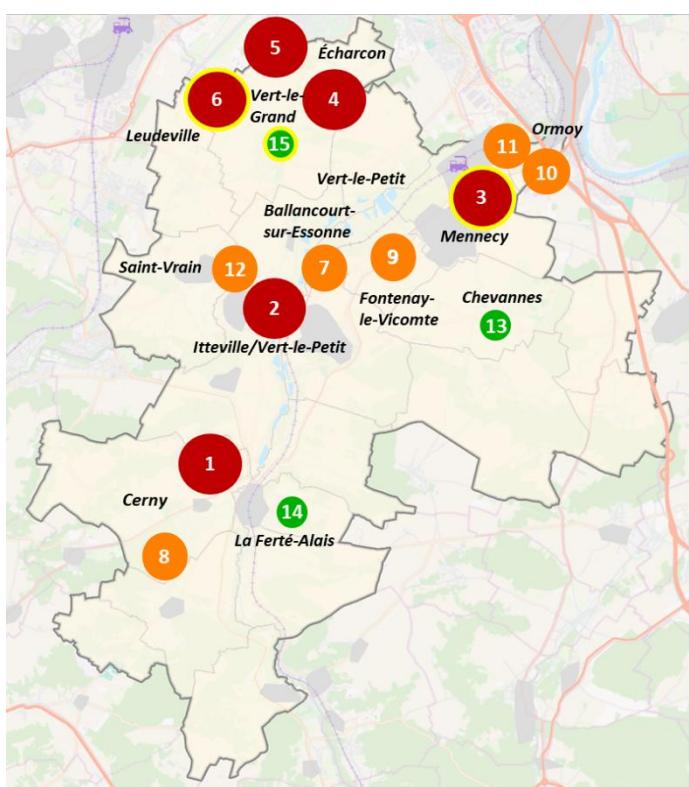
Prescription P26 (OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84, OR99, OR100, OR101)

Proposer une offre d'accueil économique structurée et diversifiée pour encourager l'accueil de nouvelles entreprises.

La Communauté de Communes du Val d'Essonne organise l'accueil des activités structurantes au sein de zones d'activités dédiées (regroupement d'activités similaires) pour donner de la lisibilité aux porteurs de projets économiques et à la stratégie économique du territoire.

L'organisation territoriale en matière de ZAE s'appuie sur la hiérarchisation en trois niveaux des principaux sites d'activités qui permettent un développement équilibré et complémentaire répondant aux enjeux de l'armature territoriale, déclinée dans la carte et le tableau ci-après (les ZAE de moins de 2 hectares ne sont pas recensées ici : elles appartiennent à la catégorie des « espaces économiques isolés ou diffus »).

Hiérarchisation des zones d'activités économiques sur la Communauté de Communes du Val d'Essonne



ZAE majeures

N° repère	Communes	Nom ZAE
1	Cerny	L'Ardenay
2	Itteville/Vert-le-Petit	Centre de recherche Le Bouchet
3	Mennecy	Montvrain I, II et III [projet]
4	Echarcon/Vert-le-Grand	Ecosite
5	Vert-le-Grand	Le Parc de Tréville
6	Leudeville/Vert-le-Grand	ZA des Casernes (projet)

ZAE intermédiaires

7	Ballancourt-sur-Essonne	Les Gros + Park Artisan + ZA de l'Aunaie
8	Cerny	Les Grouettes de Longueville
9	Fontenay-le-Vicomte	La Nozole
10	Ormoy	Le Saule Saint-Jacques
11	Ormoy	Belle Etoile
12	Saint-Vrain	Grand Marais

ZAE locales

13	Chevannes	L'Orme à Bonnet
14	La Ferté-Alais	Domaine du Tertre
15	Vert-le-Grand	La Croix Boissée et OAP Saint-Pierre (projet)

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Prescription P27 (OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84, OR89, OR99, OR100, OR101)

Définir, hiérarchiser et indiquer une ou des vocations économiques des zones d'activités existantes

Il s'agit de :

- rendre plus lisibles les possibilités de développement économique sur le territoire ;
- tenir compte des caractéristiques spécifiques de chaque zone d'activités économiques afin d'accueillir des activités compatibles aux fonctions et besoins similaires, de garantir le bon fonctionnement de ces espaces et de limiter les nuisances induites à l'implantation de nouvelles activités ;
- mutualiser les investissements nécessaires au bon fonctionnement des zones d'activités et favoriser la mise en place de conditions favorables à l'implantation d'activités de transformation de type industriel ou artisanal notamment ;
- optimiser le foncier à vocation économique en corrélation avec les possibilités financières de la collectivité en termes d'aménagement, en densifiant les espaces déjà artificialisés, et pour chaque projet en mettant en corrélation le foncier avec le réel besoin nécessaire au fonctionnement de l'activité.

Le SCoT-AEC identifie ainsi des zones d'activités stratégiques (majeures, intermédiaires et locales) et clarifie leur vocation principale de façon à préserver l'accueil des activités productives (entreprises industrielles et artisanales). Il affiche ainsi une meilleure cohérence entre activités économiques au sein des ZAE et améliore la lisibilité de ces dernières à l'échelle du territoire.

Le tableau ci-dessous indique la vocation économique principale de chaque zone d'activités :

Hiérarchie ZAE	N°	Nom ZAE	Communes	Vocations principales
ZAE majeure	1	L'Ardenay	Cerny	Aéronautique/artisanat
	2	Centre de recherche Le Bouchet	Itteville/Vert-le-Petit	Centre de recherche
	3	Montvrain I, II et III (III : projet)	Mennecy	Mixte commerces/artisanat/industrie/logistique
	4	Ecosite	Echarcon/Vert-le-Grand	Ecologie/technologies de l'environnement
	5	Le Parc de Tréville	Vert-le-Grand	Tertiaire
	6	ZA des Casernes (projet)	Leudeville/Vert-le-Grand	Industrie/logistique
ZAE intermédiaire	7	Les Gros + Park Artisan + ZA de l'Aunaie	Ballancourt-sur-Essonne	Artisanat/services
	8	Les Grouettes de Longueville	Cerny	Artisanat
	9	La Nozole	Fontenay-le-Vicomte	Mixte commerces/artisanat/industrie
	10	Le Saule Saint Jacques	Ormoy	Mixte commerces/artisanat
	11	La Belle Etoile	Ormoy	Artisanat/industrie
	12	Grand Marais	Saint-Vrain	Artisanat/industrie
ZAE locale	13	L'Orme à Bonnet	Chevannes	Artisanat/industrie
	14	Domaine du Tertre	La Ferté-Alais	Artisanat/services
	15	La Croix Boissée et OAP Saint-Pierre (projet)	Vert-le-Grand	Artisanat

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Prescription P28 (OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84, OR99, OR100, OR101)

Permettre et encadrer le développement des entreprises existantes hors zones d'activités économiques

Les extensions des entreprises existantes, isolées ou diffuses hors zones d'activités économiques, sont permises au sein des mêmes unités foncières, dans la continuité immédiate du bâti existant. Il s'agit également de permettre l'implantation d'une entreprise isolée hors zones d'activités identifiées, en considérant que l'échelon local est pertinent pour maintenir l'emploi de proximité dans les communes et limiter les déplacements, à condition que son impact sur le trafic poids-lourds reste compatible avec le fonctionnement local.

Par ailleurs, si une entreprise en site isolé ou implantée de manière diffuse souhaite une relocalisation de son activité dans une zone d'activités économiques, l'intercommunalité, en lien avec ses communes, doit intégrer dans sa stratégie économique des actions spécifiques sur ce foncier libéré et préciser sa destination : soit le maintenir en potentiel économique (considérant sa vocation économique), soit proposer un changement d'usage si le site ne se prête plus à de l'activité, soit accompagner les projets de démolition/requalification/renaturation pour compenser le foncier artificialisé notamment dans le cas de friche économique.

Prescription P29 (OR78, OR79, OR80, OR81, OR82, OR83, OR84, OR85, OR89, OR90, OR99, OR100, OR101)

Quantifier les besoins fonciers économiques en zones d'activités

Compte-tenu de la stratégie de développement économique identifiée dans le PAS, le SCoT-AEC estime ces besoins à environ 38 hectares sur les 20 prochaines années. Cette enveloppe correspond au foncier en extension non bâti, non aménagé et non viabilisé à la date d'approbation du SCoT-AEC.

Enveloppe régionale pour l'économie circulaire

La CCVE fera appel à l'enveloppe foncière régionale pour transition environnementale du SDRIF-e pour mener des projets relatifs aux énergies renouvelables, à l'économie circulaire ou aux services urbains qu'elle envisage.

Ainsi, cette enveloppe foncière régionale relative à la transition environnementale du SDRIF-e sera sollicitée sur les 75 hectares d'extension de l'ECOSITE à Vert-le-Grand et Echarcon, le projet de méthaniseur à hauteur de 4 hectares sur Auvernaux et le projet de ferme photovoltaïque de l'ordre de 5 hectares sur Vert- le- Grand.

Communes – nom ZAE	ZAE communautaire	Extensions / Projets identifiés / Foncier économique en ZAE (ha)
Cerny – L'Ardenay		1
Chevannes - L'Orme à Bonnet	X	1
Ballancourt sur- Essonne - Les Gros	X	2
Itteville - La Bâche et Chemin de la Pointe		2
Mennecy – Montvrain III		23
Ormoy - La Belle Etoile		1
Vert-le-Grand – Croix Boissée		1
Vert-le-Petit – Le Petit Galliéni		1
Proposition d'enveloppe foncière en densification ou zones mixtes		6
TOTAL		38 ha

Prescription P30 (OR99, OR100, OR101)

Implanter les activités productives dans les zones d'activités économiques

Les zones d'activités économiques ont vocation à accueillir les activités dont la nature est incompatible avec la proximité des habitations (nuisances sonores, pollutions, accessibilité, etc.), et elles n'ont pas vocation à accueillir de l'habitat.

Prescription P31 (OR99, OR100, OR101)

Intégrer les impératifs d'une consommation foncière maîtrisée

Les communes doivent étudier, dans leurs documents d'urbanisme locaux, les capacités de mutation au sein des zones d'activités existantes. Elles doivent identifier et analyser le potentiel de requalification et de densification de ces espaces, ainsi qu'une analyse du potentiel d'urbanisation des friches à terme. La mobilisation de ce potentiel est prioritaire par rapport au développement d'extensions des sites économiques concernés.

Prescription P32 (OR99, OR100, OR101)

Aménager des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales de haute qualité paysagère et environnementale

Les zones d'activités économiques feront l'objet d'attentions particulières en matière de valorisation et d'intégration dans le paysage et leur environnement.

Pour toutes les zones d'activités économiques :

- Les documents d'urbanisme locaux doivent définir des dispositions visant à traiter les limites et façades de ces zones ;
- Le développement des zones doit intégrer l'organisation de la mixité des fonctions (production, services, commerces, ...) et une réflexion préalable à la mutation et la diversification de l'offre foncière;

- Développer l'accompagnement paysager des constructions et de leurs abords ;
- Améliorer et sécuriser la desserte des zones, prévoir les cheminements pour les modes actifs (au sein de la zone et entre celle-ci et les centralités), les aires de stationnement vélos, des Infrastructures de Recharge de Véhicules Electriques ;
- Prévoir des espaces de stationnement adaptés à la réalité des besoins paysagers et dont la conception vise à limiter l'imperméabilisation.

Prescription P33

Intégrer les enjeux de transition écologique et énergétique.

Il s'agit de prévoir, dans l'aménagement des zones, de limiter les consommations énergétiques, d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, de limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées, sous réserve de compatibilité avec les activités des sites économiques, pour permettre le déplacement des espèces et favoriser une biodiversité riche, de valoriser les zones naturelles existantes à proximité, et de prendre en compte les enjeux liés à la ressource en eau.

Prescription P34 (OR105)

Mutualiser les stationnements

A des fins de réduction de l'impact sur les paysages et dans l'objectif de sobriété foncière, la possibilité de mutualisation des stationnements à l'échelle de la zone et/ou des entreprises sera analysée et recherchée.

Recommandation R19

Prévoir les équipements adaptés

L'implantation d'équipements et de services communs concourant à satisfaire les besoins des salariés de la zone (conciergerie, crèche, restauration, espaces verts, espaces de loisirs, ...) pourra également être analysée.

Enfin, il s'agit aussi de veiller aux conditions de desserte et d'accessibilité par les transports en commun, et les modes actifs, mais également par les réseaux de communication numériques très haut débits.

En particulier, concernant l'aménagement de l'Ecosite sur les communes d'Echarcon et de Vert-le-Grand, un deuxième accès de secours, adapté et présentant les caractéristiques nécessaires à l'accessibilité des véhicules du SDIS notamment, sera prévu en lien avec les projets qui seront développés sur ce secteur.

Orientation 2 : Maintenir l'appareil commercial en cohérence avec l'armature territoriale

1) Champ d'application Documents et actes concernés par les dispositions du présent DOO

Les objectifs et orientations énoncés par le présent chapitre s'imposent, dans un rapport de compatibilité, aux documents d'urbanisme locaux des collectivités intégrées au périmètre du SCOT-AEC, aux opérations foncières et aux opérations d'aménagement définies par un décret en Conseil d'Etat, notamment les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), aux autorisations d'urbanisme (lorsque des lotissements ou constructions portent sur une surface de plancher de plus de 5 000 mètres carrés), ainsi qu'aux autorisations d'exploitation commerciale délivrées au titre de l'article L. 752-1 du code de commerce.

Ils s'appliquent également aux avis de la commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) et de la commission nationale d'aménagement commercial (CNAC) lorsqu'elles statuent sur les équipements commerciaux dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés dans le cadre de l'article L. 752-4 du même code.

Les objectifs relatifs aux surfaces sont exprimés tant en surface de vente qu'en surface de plancher, dans la mesure où les présentes dispositions s'appliquent tant aux documents d'urbanisme locaux (surface de plancher) qu'aux autorisations d'exploitation commerciale (surface de vente).

Le document d'aménagement artisanal commercial et logistique (DAACL) est un complément du DOO.

2) Activités concernées par le présent chapitre

Le présent chapitre s'applique aux commerces de détail¹ et aux activités artisanales (inscrites au registre du commerce et des sociétés) directement impactées par les équipements commerciaux (notamment l'artisanat alimentaire et de production destiné à la vente aux particuliers).

L'utilisation du terme « commerce » dans le DAACL renvoie systématiquement à cette définition.

Il s'applique également aux activités logistiques commerciales (plate-forme logistique dédiée à l'organisation des flux de marchandises générés par la vente à distance). Ne sont pas considérées comme activité de logistique commerciale : les entreprises de logistique dédiées à l'approvisionnement des commerces physiques, aux activités de production industrielle ou encore les activités de transport de marchandises.

Ne sont pas concernés par les orientations de ce document, le commerce de gros, les activités non commerciales et notamment l'artisanat de production, l'industrie, les activités de bureau, les services aux entreprises, l'hôtellerie, la restauration, les activités agricoles et artisanales (sauf celles prises en compte dans le présent chapitre) avec point de vente (showroom), dans la mesure où la surface de vente n'excède pas 20% de la surface de plancher globale dédiée à l'activité.

Le présent chapitre s'applique également aux nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en

¹ Le commerce de détail est défini dans la circulaire du 16 janvier 1997 portant application des dispositions de la loi d'orientation du commerce et de l'artisanat du 27 décembre 1973 : « La notion de commerce de détail soumis à autorisation préalable d'exploitation peut s'entendre des magasins où s'effectuent essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique. Entrent également dans cette catégorie les commerce de gros qui pratiquent une activité significative de commerce de détail. Cette définition inclut notamment la vente d'objets d'occasion (brocantes, dépôts-vente, commerce de véhicules d'occasion, antiquaires...) »

automobile (drives), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants. Sont exclus de cette disposition les concessionnaires automobiles.

Accusé de réception en préfecture 091-249100546-20250617-36-2025-DE Date de télétransmission : 17/06/2025 Date de réception préfecture : 17/06/2025 version arrêtée – 27 mai 2025

3) Les types d'aménagement concernés par le volet commerce

Les nouvelles implantations commerciales

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » :

- La création de nouveaux magasins de commerce de détail et activités artisanales précitées (directement impactées par les équipements commerciaux) ou d'ensembles commerciaux² ;
- Le changement de destination³ d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT-AEC), impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).

Par exception à ces principes, la transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT-AEC) vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) n'est pas considérée comme une nouvelle implantation commerciale.

Le DOO définit et réglemente trois types d'équipements de logistique commerciale, en fonction de leur surface de plancher (voir définitions *infra*) :

- Les équipements d'importance (plus de 1 000 m²) ;
- Les équipements de proximité (moins de 1 000 m²) ;
- Et les équipements d'hyper-proximité (moins de 400 m²).

Les nouveaux développements commerciaux

Sont considérés comme de nouveaux développements, les nouvelles implantations commerciales, ainsi que l'extension de la surface de vente des activités commerciales existantes.

Les nouvelles implantations de logistique commerciale

Sont considérés comme nouvelles implantations de logistique commerciale :

- La création de nouveaux entrepôts dédiés à la logistique de biens de consommation achetés à distance permettant d'organiser l'acheminement des biens à destination des consommateurs (équipements logistiques commerciaux et logistique commerciale de proximité⁴).
- Le changement de destination d'un bâtiment vers la destination Entrepôt et accueillant une activité de logistique commerciale ;
- Les déplacements, extensions ou transformation des entrepôts de logistique commerciale.

² Au sens de l'article L752-3 du code du commerce.

³ Changement de destination entre les catégories définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

⁴ Ces termes sont définis au point n°4 : « Définitions » du préambule.

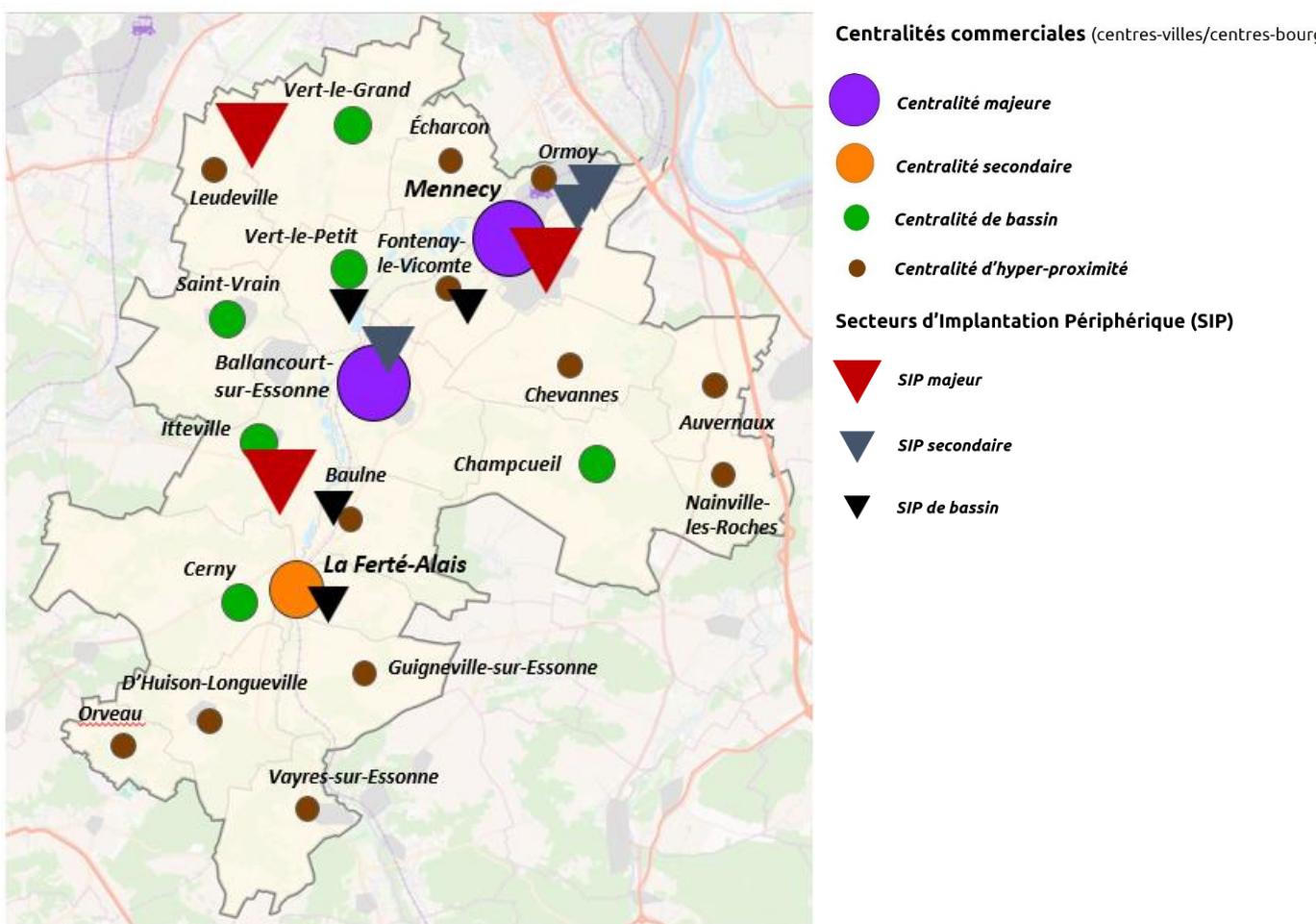
L'organisation commerciale future du SCoT-AEC est organisée autour de 4 types de centralités et de 3 types d'implantations périphériques :

Pour les centralités, correspondant aux centres-villes, centres-bourgs et centres-villages :

- Les centralités majeures des villes de Ballancourt-sur-Essonne et Mennecy ;
- La centralité secondaire de La Ferté-Alais ;
- Les six centralités de bassin de Cerny, Champcueil, Itteville, Saint-Vrain, Vert-le-Grand et Vert-le-Petit ;
- Les centralités d'hyperproximité présentent un enjeu du maintien du dernier commerce en milieu rural ou encore pouvant accueillir du commerce ambulant.

Pour les implantations périphériques, il s'agit de trois niveaux de sites d'implantation périphérique (SIP) :

- Les SIP majeurs d'Itteville 'La Bâche' et de Mennecy 'Montvrain I,II et III' et la ZA des Casernes.
- Les trois SIP secondaires de Ballancourt-sur-Essonne 'L'Aunaie' et d'Ormoy 'La Belle Etoile' et 'Le Saule Saint-Jacques' ;
- Les cinq SIP de bassin de Baulne 'Du Gué', de Fontenay-le-Vicomte 'La Nozole', de La Ferté-Alais 'Millet' et de Vert-le-Petit 'Berthollet' et 'Le Petit Galliéni'.



Objectif 2.1 : Maintenir et renforcer le commerce de proximité [moins de 300 m² de surface de vente]

Les centres-villes et centres-bourgs du territoire offrent une diversité commerciale relativement importante, et un taux de vacance limité. Néanmoins, une sous-densité commerciale, en alimentaire comme en non alimentaire, est enregistrée sur l'ensemble du territoire, liée à la proximité et à la concurrence de pôles commerciaux d'ampleur au nord (Métropole du Grand Paris, Grand Paris Sud agglomération Seine Essonne Sénart, Cœur d'Essonne Agglomération et Paris-Saclay). De manière à répondre sur place aux besoins de la clientèle et à limiter les déplacements, en complément et en appui des programmes de redynamisation commerciale en cours, le SCOT-AEC se donne pour objectifs de maintenir et d'étoffer l'offre commerciale pour des besoins réguliers à occasionnels dans les centralités identifiées comme lieu préférentiel pour le développement du commerce.

Prescription P35 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Les localisations préférentielles pour le commerce de proximité

Toutes les centralités urbaines et de centres-bourgs (majeures, secondaire, de bassin et d'hyper-proximité) du territoire constituent des localisations préférentielles pour le développement du commerce de proximité.

Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de maintien et de développement du commerce de proximité dans ces lieux de manière à :

- Favoriser les secteurs aux caractéristiques favorables au développement du commerce : secteurs présentant une densité du bâti et une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de services, commerces, activités médicales, professions libérales...) ;
- Favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services : secteurs de dimensionnement limité, secteurs actuellement marchands à densifier commercialement, secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

Prescription P36 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Concentrer le commerce de proximité dans les centralités majeures et secondaires

Dans les centralités majeures et secondaire identifiées dans l'armature commerciale (communes de Ballancourt-sur-Essonne, Mennecy et La Ferté-Alais), les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles favorables au maintien et au développement des activités commerciales et de services. Ils identifient des marges de manœuvre foncières et immobilières appropriées pour l'implantation de commerces, de façon à démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent au sein de leurs centralités. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

Recommandation R20 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Réserver les nouvelles implantations commerciales de proximité aux centralités

Les documents d'urbanisme locaux identifient les centralités existantes ou en devenir, au sein desquelles l'implantation d'activités commerciales de proximité est privilégiée. Ces secteurs sont délimités au regard de la définition de la centralité exposée en préambule du présent chapitre.

En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations commerciales de proximité au sein :

Accusé de réception en préfecture 091-249100546-20250617-36-2025-DE Date de télétransmission : 17/06/2025 Date de réception préfecture : 17/06/2025 version arrêtée – 27 mai 2025

- des secteurs d'implantation périphériques identifiés par le DOO pour les communes disposant d'une centralité ;
- des zones d'activités économiques (non commerciales et non identifiées par le DOO).

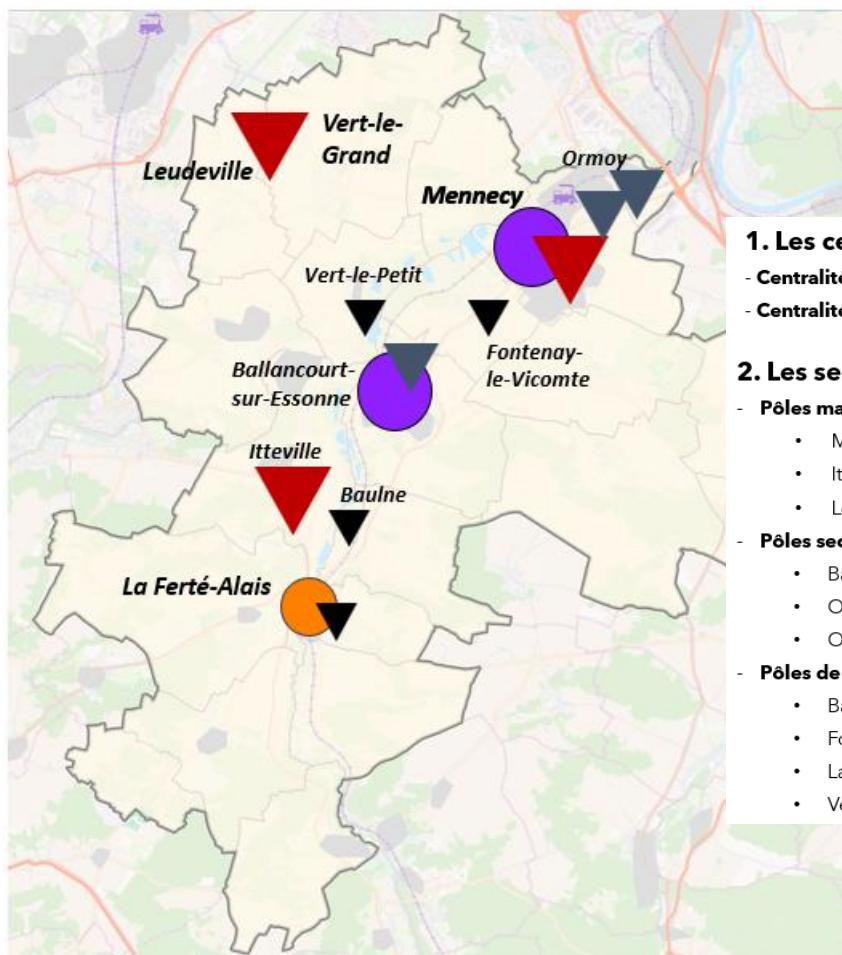
Par exception à ce principe, les documents d'urbanisme locaux peuvent autoriser dans des secteurs de dimensionnement limité, le développement mesuré d'activités commerciales, de restauration ou de services liées notamment :

- à des équipements et sites touristiques ;
- aux besoins des entreprises et salariés dans les zones d'activités économiques.

Objectif 2.2 : Sectoriser le commerce d'importance [plus de 300 m² de surface de vente]

Le DOO du SCoT-AEC définit les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » (plus de 300m² de surface de vente) en complémentarité avec les pôles commerciaux de proximité en centralités.

La cartographie ci-après définit les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations et extensions de commerces d'importance :



1. Les centralités commerciales

- **Centralités majeures** : centres-villes de Ballancourt-sur-Essonne et Mennecy
- **Centralité secondaire** : centre-ville de La Ferté-Alais

2. Les secteurs d'implantation périphérique (SIP)

Pôles majeurs :

- Mennecy - Montvrain
- Itteville - La Bâche
- Leudeville/Vert-le-Grand - ZA Les Casernes

Pôles secondaires :

- Ballancourt-sur-Essonne - L'Aunaie
- Ormoy - La Belle Etoile
- Ormoy - Le Saule Saint-Jacques

Pôles de bassins :

- Baulne - Du Gué
- Fontenay-le-Vicomte - La Nozole
- La Ferté-Alais - Millet
- Vert-le-Petit - Berthollet

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Prescription P37 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Permettre le commerce d'importance dans les centralités majeures et secondaires

Dans les centralités majeures et secondaire identifiées dans l'armature commerciale (communes de Ballancourt-sur-Essonne, Mennecy et La Ferté-Alais), les documents d'urbanisme locaux mettent en place des règles favorables au maintien et au développement des activités commerciales et de services. Ils identifient des marges de manœuvre foncières et immobilières appropriées pour l'implantation de commerces, de façon à démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent au sein de leurs centralités.

Prescription P38 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Favoriser en périphérie l'accueil des commerces d'importance

Les dix localisations préférentielles périphériques n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations de commerces dont la surface de vente est inférieure à 300 m² et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales de moins de 300 m² de surface de vente, lorsqu'elles sont situées au sein d'une commune disposant d'une centralité.

Les localisations de périphérie accueillent préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité.

Le développement du commerce dans ces localisations préférentielles doit se réaliser préférentiellement en densification dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce. Le recyclage de friches commerciales, si elles existent, doit être priorisé avant toute création de nouvelle implantation commerciale située en secteur d'implantation périphérique.

Prescription P39 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Déclinaison des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, selon la réponse aux fréquences d'achats

Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces d'importance visent à permettre à chaque polarité d'exercer pleinement sa fonction commerciale dans le respect des équilibres territoriaux. Ces orientations s'inscrivent également dans un objectif de revitalisation des centres-villes en réservant les localisations de périphérie à une offre peu compatible avec une insertion en tissu urbain dense.

Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces «d'importance» s'appuient notamment sur la typologie des activités commerciales ou fréquence d'achat à laquelle elles répondent.

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

- Centralités
- Secteurs d'implantation périphérique
- Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations
- Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions*
- Localisations non-préférentielles pour les nouvelles implantations

Fonction commerciale future	Polarité	Pôle	Commerces > 300m² de surface de vente			
			Achats réguliers	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
Majeure	Mennecy	Centre-ville et quartiers				
	Mennecy	SIP Montvrain				
	Ballancourt-sur-Essonne	Centre-ville				
	Itteville	SIP La Bâche				
Secondaire	Ballancourt-sur-Essonne	SIP L'Aunaie				
	La Ferté-Alais	Centre-ville				
	Ormoy	SIP La Belle Etoile				
	Ormoy	SIP Le Saule Saint-Jacques				
Bassin	Baulne	SIP du Gué				
	Fontenay-le-Vicomte	SIP La Nozole				
	La Ferté-Alais	SIP Millet				
	Vert-le-Petit	SIP Berthollet				

Les fréquences d'achats quotidiennes et hebdomadaires constituent des achats dits réguliers.

Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce doivent être compatibles avec les objectifs suivants :

Centralités :

- Les centres-villes des centralités majeures et secondaire (Ballancourt-sur-Essonne, Mennecy et La Ferté-Alais) accueillent préférentiellement des nouvelles implantations et extensions répondant à des achats réguliers (fréquences d'achats quotidiennes et hebdomadaires) et occasionnels légers.
- Les centres-bourgs et centres-villes de bassin et d'hyper-proximité n'ont pas vocation à accueillir du commerce d'importance au sein de leurs centralités.

Secteurs d'Implantation Périphérique (SIP) :

Pour chaque fréquence d'achat, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs du SCoT-AEC selon l'armature commerciale du territoire et les caractéristiques de l'offre marchande des secteurs, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins, selon la déclinaison indiquée dans le tableau ci-après.

- Centralités
 - Secteurs d'implantation périphérique
 - Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations
 - Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions*
 - Localisations non-préférentielles pour les nouvelles implantations
- * sous conditions (cumulatives) :
 1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
 2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

Fonction commerciale future	Polarité	Pôle	Commerces > 300m² de surface de vente			
			Achats réguliers	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
Majeure	Mennecy	Centre-ville et quartiers				
	Mennecy	SIP Montvrain				
	Ballancourt-sur-Essonne	Centre-ville				
	Itteville	SIP La Bâche				
Secondaire	Ballancourt-sur-Essonne	SIP L'Aunaie				
	La Ferté-Alais	Centre-ville				
	Ormoy	SIP La Belle Etoile				
	Ormoy	SIP Le Saule Saint-Jacques				
Bassin	Baulne	SIP du Gué				
	Fontenay-le-Vicomte	SIP La Nozole				
	La Ferté-Alais	SIP Millet				
	Vert-le-Petit	SIP Berthollet				

Prescription P40 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Permettre et encadrer l'extension des commerces d'importance existants isolés

Dans un objectif de modernisation mesurée des commerces d'importance, en dehors des localisations préférentielles déterminées par le DOO, le développement du commerce est autorisé dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce (aires de stationnement notamment) et à hauteur de 20% de surface de vente supplémentaire.

Objectif 2.3 : Améliorer la qualité des pôles commerciaux

Afin de garantir des modes d'accès diversifiés aux pôles commerciaux et une intégration paysagère avec le tissu urbain et l'environnement, le DOO prévoit des orientations applicables dans les secteurs d'implantations périphériques, et des recommandations applicables dans les centralités urbaines et villageoises identifiées par le DOO ou les documents d'urbanisme locaux.

Prescription P41 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Assurer la desserte en modes actifs et collectifs des pôles commerciaux

Les nouvelles implantations et extensions de surfaces de vente dans les localisations de périphérie s'inscrivent dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants, notamment au regard des objectifs suivants :

- pour les polarités majeures et secondaires, la mise en place d'une desserte (ou de son renforcement) par les transports collectifs réguliers, d'accès routiers et de stationnements adaptés, mutualisés entre plusieurs activités composant un même ensemble commercial ;
- pour l'ensemble des polarités, la mise en place de liaisons en modes doux (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les arrêts de transports en commun, les secteurs d'habitat limitrophes et/ou les centralités. Les collectivités compétentes et porteurs de projet, s'assureront de la continuité de ces liaisons « modes doux », afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.

Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce, ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec cette disposition, en lien avec les schémas directeurs thématiques existants (Schéma Directeur des Aménagements Cyclables notamment).

Prescription P42 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Assurer les conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère harmonieuse des équipements implantés au sein des pôles commerciaux

Le SCOT-AEC et les documents d'urbanisme locaux poursuivent l'objectif d'une insertion harmonieuse des équipements implantés dans les localisations de périphérie dans leur environnement urbain, naturel et paysager. Pour répondre à ces objectifs qualitatifs, l'extension des enveloppes foncières dédiées au commerce dans les localisations de périphérie devra s'inscrire dans le cadre d'un projet global d'aménagement ou de requalification défini au préalable ou d'une opération d'aménagement commercial d'ensemble à l'échelle de la localisation, intégrant notamment des principes de végétalisation des parkings et de production d'énergies renouvelables, de maintien de coupures vertes, de cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands.

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Recommandation R21 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Assurer les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales en centralités

En centralité, lieu privilégié du développement commercial, les documents d'urbanisme locaux assurent les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales :

Au travers des règles d'urbanisme telles que :

- La mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme) ;
- L'absence de recul par rapport aux voies sur les axes marchands, absence de règles trop contraignantes en matière de stationnement pour les locaux commerciaux...
- La mise en place de règlements locaux de publicité (RLP) s'appliquant également aux enseignes lumineuses.

Au travers de mesures favorisant :

- La lisibilité de l'offre commerciale : généralisation, densification et homogénéisation de la signalétique commerciale et du jalonnement des linéaires et des pôles marchands ;
- Le stationnement à proximité des activités : création ou requalification de parkings de proximité, mise en place de dispositifs de stationnement pour cycles, ...
- La diversité des modes d'accès aux pôles commerciaux : accès a minima en modes doux et automobiles pour les polarités locales, relais et secondaires et accès modes doux, automobiles et transports collectifs réguliers pour les polarités majeures ;
- Le traitement qualitatif de l'espace urbain : mobilier urbain, végétalisation, revêtement de sol, végétalisation et prise en compte de la directive paysagère, requalification de parkings...

Recommandation R22 (OR109, OR110, OR111, OR112, OR113, OR114, OR115)

Valoriser l'identité commerciale des centralités

De manière générale, il est recommandé aux communes de valoriser leur « identité » commerciale, notamment les zones ayant une fonction structurante : micro-polarité économique et commerciale à l'échelle d'un village, un ensemble commercial à fort rayonnement...

Il est recommandé aux communes d'élaborer leur règlement local de publicité de façon à définir au préalable des modalités d'affichage qui ne dénaturent pas le patrimoine bâti ou naturel. Ce règlement intégrera les règles s'appliquant notamment aux enseignes lumineuses. Il est recommandé aux communes de se coordonner pour proposer des règlements de publicité cohérents à l'échelle de l'intercommunalité.

Par ailleurs, afin de renforcer l'attractivité des centralités urbaines et villageoises identifiées par le DOO ou par les documents d'urbanisme locaux, il convient de veiller dans ces localisations :

- **à la qualité et à la morphologie des façades commerciales** : une vigilance particulière doit être apportée en matière d'enseignes, de revêtements, de devantures, et peut impliquer la mise en œuvre de dispositifs incitatifs ou réglementaires (chartes d'aménagement, aides financières à la modernisation, règlements de PLU ou de ZAC...).

Les documents d'urbanisme locaux pourront à cet effet utiliser les possibilités qui leur sont offertes pour réglementer :

- La qualité architecturale du bâti : plus-values apportées par le traitement des façades ;
- La consommation d'espace en particulier en mutualisant le nombre de places de stationnement, leur implantation en sous-sol, en ouvrage ou en toiture ;
- L'intégration des formes urbaines dans le tissu existant.
- **au traitement qualitatif de l'espace urbain** : partage modal de l'espace public (piétons, vélos, etc.)

Code de réception préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

automobiles, deux roues, transports collectifs urbains), revêtements de sol, mobilier urbain (bancs, luminaires...), végétalisation de l'espace public, signalétique etc.

Objectif 2.4 : Encadrer l'implantation d'activités de logistique commerciale

Le DOO réglemente l'implantation d'équipements de logistique commerciale sur le SCoT-AEC, considérant les besoins du territoire, et au regard de la capacité des voiries existantes ou en projet à gérer les flux de marchandises.

Prescription P43 (OR116, OR117, OR125)

Réglementer l'implantation de la logistique commerciale d'importance sur le SCoT-AEC

Seuls les secteurs de projet de 'Montvrain III' sur la commune de Mennecy et de la zone d'activités des Casernes sur les communes de Leudeville et de Vert-le-Grand bénéficient d'une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements logistiques commerciaux d'importance. Néanmoins, d'autres types d'activités, autre que la logistique commerciale, pourront être envisagés.

Les bâtiments doivent veiller au respect des objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques.

Le reste du territoire du SCoT-AEC n'est pas considéré comme une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements de logistique commerciale d'importance.

Plus particulièrement, les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations d'entrepôt logistique de plus 1 000 m² dès lors qu'il est dédié à l'accueil d'une activité de logistique commerciale quelle que soit la localisation du projet sur le périmètre du SCoT-AEC hors les zones de 'Montvrain III' sur la commune de Mennecy et des Casernes sur les communes de Leudeville et de Vert-le-Grand.

Prescription P44 (OR116, OR117, OR125)

Cadrer l'implantation d'équipement logistique commerciale de proximité

Les zones d'activités économiques identifiées au chapitre précédent sont des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'entrepôts :

- de logistique commerciale de proximité (entrepôt de moins de 1 000 m² de surface de plancher) ;
- et nécessaires au développement d'une petite activité logistique exclusivement destinée aux besoins des entreprises commerciales locales ayant une activité e-commerce. Elles sont conditionnées au respect des points suivants :
- La surface totale de l'entrepôt ne peut excéder 1 000 m² tout en optimisant son occupation au sein du parcellaire mobilisé ;
- La nouvelle implantation s'effectue prioritairement dans le cadre d'une occupation d'un local vacant ou d'une friche existante et dans le respect de l'organisation de la zone ;
- La nouvelle implantation ne génère pas de nuisances quant au fonctionnement général du site, en particulier en termes de circulation routière et d'accessibilité ;
- Les flux de marchandises générés par l'activité logistique ne doivent pas conduire à la traversée d'un secteur résidentiel existant ;
- Les bâtiments doivent veiller au respect des objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques.

Prescription P45 (OR116, OR117, OR125)

Cadrer l'implantation d'équipement logistique commerciale d'hyper proximité

Les activités logistiques commerciales de proximité de moins de 400 m² de surface de plancher peuvent être implantées au sein des centralités majeures et secondaire de Ballancourt-sur-Essonne, Mennecy et de La Ferté-Alais, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre », ainsi qu'au sein des secteurs d'implantation périphériques majeurs à Itteville (La Bâche) et Mennecy (Montvrain).

Pour autant, elles ne visent pas à :

- Prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
 - Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
 - Être implantées au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévus pour les commerces qui s'implantent dans les centralités.

Recommandation R23 (OR116, OR117, OR125)

Inciter aux modes de livraison décarbonés pour la logistique de proximité

Les implantations de la logistique de proximité ou « du dernier kilomètre » privilégient les modes de livraison aux clients décarbonés légers (type petit utilitaire électrique ou vélo cargo).

Recommandation R24 (OR116, OR117, OR125)

Privilégier des points de livraison fixes et mutualisés

Le SCOT-AEC invite les collectivités à communiquer auprès des habitants pour privilégier, les sites d'e-commerce qui livrent sur des points fixes et non en porte-à-porte.

De plus, ces points fixes (type casiers) doivent être multi-opérateurs pour limiter le nombre de véhicules et les kilomètres parcourus pour la distribution.

Liste des activités commerciales encadrées par le DOO :

Code APE	APE - Libellé	Typologie d'activités
1013B	Charcuterie	alimentaire
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	alimentaire
1071D	Pâtisserie	alimentaire
4711B	Commerce d'alimentation générale	alimentaire
4711C	Supérettes	alimentaire
4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	alimentaire
4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	alimentaire
4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	alimentaire
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	alimentaire
5621Z	Services des traiteurs	alimentaire
1011Z	Transformation et conservation de la viande de boucherie	artisanat de production alimentaire
1013A	Préparation industrielle de produits à base de viande	artisanat de production alimentaire
1072Z	Fabrication de biscuits, biscuits et pâtisseries de conservation	artisanat de production alimentaire
1082Z	Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie	artisanat de production alimentaire
1085Z	Fabrication de plats préparés	artisanat de production alimentaire
1089Z	Fabrication d'autres produits alimentaires n.c.a.	artisanat de production alimentaire
1101Z	Production de boissons alcooliques distillées	artisanat de production alimentaire
4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers	artisanat de production non alimentaire
4511Z	Commerce de voitures et de véhicules automobiles légers	Automobile
4532Z	Commerce de détail d'équipements automobiles	Automobile
4540Z	Commerce et réparation de motocycles	Automobile
4730Z	Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé	Automobile
4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	non alimentaire
4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	non alimentaire
4759A	Commerce de détail de meubles	non alimentaire
4759A	Commerce de détail de meubles	non alimentaire
4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer	non alimentaire
4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé	non alimentaire
4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé	non alimentaire
4772A	Commerce de détail de la chaussure	non alimentaire
4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé	non alimentaire
4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrains, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé	non alimentaire
4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé	non alimentaire
4778A	Commerces de détail d'optique	non alimentaire
7420Z	Activités photographiques	non alimentaire
9525Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie	non alimentaire
4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	Services
4741Z	Commerce de détail d'ordinateurs, d'unités périphériques et de logiciels en magasin spécialisé	Services
4743Z	Commerce de détail de matériels audio et vidéo en magasin spécialisé	Services
4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m ²)	Services
4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	Services
4774Z	Commerce de détail d'articles médicaux et orthopédiques en magasin spécialisé	Services
9601B	Blanchisserie-teinturerie de détail	Services
9602A	Coiffure	Services
9602B	Soins de beauté	Services
9603Z	Services funéraires	Services
9604Z	Entretien corporel	Services
9609Z	Autres services personnels n.c.a.	Services

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Orientation 3 : Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire

Le développement touristique est une politique transversale qui concerne plusieurs thématiques du SCoT-AEC, notamment les modes doux de déplacement, les paysages, les patrimoines, la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, l'agritourisme, la ressource en eau, l'image des portes d'entrée du territoire, etc.

Le SCoT-AEC, à travers ses orientations en matière d'aménagement du territoire, de protection et de valorisation des espaces naturels et patrimoniaux, doit permettre de :

- Poursuivre la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels, en s'appuyant notamment sur l'outil du PNR du Gâtinais français et la politique départementale de conservation des Espaces Naturels Sensibles ;
- Poursuivre l'accessibilité du territoire par le développement du réseau cyclable et de randonnées pédestres, à l'attention des habitants de la CCVE et pour les touristes en itinérance ;
- Structurer l'offre d'hébergement touristique en la diversifiant.

Ces actions sont menées en interface avec les développements résidentiels ou économiques attendus, et en développant des partenariats et des coopérations en matière de politique d'animation et de promotion du territoire.

Prescription P46

Promouvoir un tourisme durable pour tous

Tout projet touristique (aménagements, équipements, organisation de l'offre et promotion touristiques, évènementiel, etc.) doit être conçu et réalisé en faveur des touristes mais aussi des habitants, et répondre aux objectifs suivants :

- Renforcer l'offre touristique en vue du développement économique du territoire ;
- Pour la population résidente et pour attirer de nouveaux habitants, améliorer le cadre et la qualité de vie, l'offre de loisirs, la mobilité douce reliée aux centralités, l'emploi local non délocalisable, etc.;
- Permettre l'usage au quotidien des mobilités douces par des continuités fonctionnelles depuis les grandes voies douces : pistes cyclables et/ou routes partagées, reliant les voies douces aux centres-villes, centres-bourgs, centres-villages, quartiers résidentiels et commerces ;
- Avoir un impact le plus limité possible sur l'environnement et le paysage.

Objectif 3.1 : Préserver le patrimoine bâti et naturel

Le SCoT-AEC vise à poursuivre la préservation et la mise en valeur du patrimoine rural, bâti et naturel, notamment en s'appuyant sur l'outil du PNR du Gâtinais français, le territoire se positionnant en tant que « porte d'entrée du PNR ».

Prescription P47 (OR72, OR73, OR74, OR75, OR76)

Identifier et protéger les éléments de patrimoine et les paysages à préserver

Les documents d'urbanisme locaux repèrent et protègent les paysages à préserver.

Il s'agit notamment de limiter l'implantation d'éléments impactant les lieux de visite ou les sites les plus sensibles, créant une rupture d'échelle dans le paysage et/ou perturbant gravement le paysage et/ou générant une standardisation, une banalisation d'un paysage à préserver.

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Recommandation R25 (OR72, OR73, OR74, OR75, OR76)

Mettre en valeur le patrimoine naturel

Le SCoT-AEC encourage la mise en valeur du patrimoine rural, naturel et forestier : chemins, sentiers balisés, développement d'activités physiques, Ainsi que le développement d'une offre de balades découverte comprenant une dimension pédagogique et de sensibilisation à la protection de la nature.

Recommandation R26 (OR72, OR73, OR74, OR75, OR76)

Préserver et valoriser les sites de pratiques sportives et de loisirs de pleine nature

Les collectivités et gestionnaires de sites sont encouragés à préserver, entretenir et valoriser les sites de pratiques sportives et de loisirs de pleine nature.

A des fins de préservation du cadre de vie, de la biodiversité et pour limiter les conflits d'usages, le développement des circuits d'engins motorisés est encadré et maîtrisé selon les principes de la charte du PNR du Gâtinais français à étendre sur l'ensemble du territoire du SCoT-AEC.

Recommandation R27 (OR72, OR73, OR74, OR75, OR76)

Recenser le patrimoine bâti à restaurer

Les collectivités recensent le patrimoine bâti remarquable à restaurer en priorité, et identifient les moyens de financement mobilisables.

Objectif 3.2 : Développer un tourisme d'itinérance douce

Le SCoT-AEC s'attache à promouvoir la desserte locale et la découverte du territoire basé sur l'itinérance douce, en favorisant et permettant le développement du réseau cyclable et de randonnées pédestres notamment, à l'attention des habitants et des touristes en itinérance.

Prescription P48

Préserver, valoriser et développer les voies douces et les mobilités actives

Les voies douces doivent être préservées dans les documents d'urbanisme locaux (tracés, aires d'accueil et accès existants, PDIPR, GR), en compatibilité avec le Schéma Directeur des Aménagements Cyclables.

Le développement de nouvelles voies douces est favorisé. Les collectivités, dans le cadre de leurs projets de voies douces, doivent réserver dans leurs documents d'urbanisme locaux le foncier nécessaire à leur réalisation (emprise, accès, aménagements).

Leur vocation d'itinérance douce non motorisée doit être préservée (hors zones partagées).

Prescription P49

Mailler et irriguer le territoire par les voies douces

Les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir des liaisons entre les voies douces et les centres-villes, centres-bourgs ou centres-villages, ainsi que le renforcement des itinérances douces avec l'aménagement de boucles locales de randonnées à pied, à vélo ou équestre.

L'interconnexion des voies douces pour favoriser les parcours multimodaux touristiques est encouragée, notamment en vue d'offrir des boucles d'itinérance (fluviale, pédestre, cyclo, ferroviaire,...), mais aussi pour les déplacements du quotidien pour les habitants (multifonctionnalité

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

touristique et résidentielle).

Une signalétique homogène sur le territoire, en cohérence avec la charte du PNR du Gâtinais français, est à rechercher.

Recommandation R28

Développer les labellisations et les services pour soutenir l'itinérance

Les collectivités, partenaires et professionnels garantissent un accueil et des services de qualité le long des itinéraires pour les cyclistes en itinérance, notamment appuyés par des labels comme « Accueil Vélo », en offrant des équipements et services associés (apprentissage et réparation, location, consignes sécurisées, bornes de recharge, ...).

Recommandation R29

Associer les habitants et les professionnels dans la promotion du territoire

Le SCoT-AEC encourage la création d'une communauté d'ambassadeurs à mobiliser dans une logique de renforcement de l'offre d'accueil et de découverte du territoire (visites guidées, rencontres habitants, soutien d'événements, ...) et en lien avec les dispositifs départementaux.

Recommandation R30

Concilier itinérance douce et protection des productions agricoles

Des aménagements seront prévus permettant de concilier pratiques touristiques et protections des productions agricoles (haies, etc.) et une signalétique pédagogique sur les pratiques agricoles à respecter (cueillette interdite, etc.).

Recommandation R31

Organiser un maillage cohérent d'aires d'accueil de camping-cars de tourisme

A des fins économiques, paysagères et environnementales, et afin de maîtriser les flux et les stationnements, les collectivités organisent un maillage cohérent d'espaces dédiés à l'accueil des camping-cars sur leur territoire (perméables, végétalisés, de bonne intégration paysagère, hors zone inondable, etc.) et à proximité des centralités.

Objectif 3.3 : Diversifier l'offre d'hébergements

Le manque de structures d'hébergements touristiques, en particulier en lien avec les infrastructures d'itinérance (voies douces et randonnée) mais aussi pour permettre et développer l'accueil du tourisme d'affaires sur le territoire, nécessite de favoriser leur création en intégrant les enjeux qualitatifs. Pour répondre aux besoins des clientèles touristiques, il pourra s'agir de gites d'étape ou de groupes, d'habitats légers de loisirs, d'hôtels, etc.

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Prescription P50

Développer l'hébergement touristique de qualité en lien avec les infrastructures d'itinérance

La création d'hébergements touristiques en lien avec les infrastructures d'itinérance se fera préférentiellement au sein des centralités. Ces hébergements devront être en cohérence avec la stratégie touristique de l'intercommunalité.

Les créations doivent tenir compte de l'intégration paysagère et environnementale, de la performance énergétique, de la compacité des formes urbaines, des capacités de la ressource en eau et du traitement des eaux usées et des capacités des réseaux en général (eau, électricité, etc.) au même titre que les objectifs fixés pour l'habitat permanent.

Les projets devront limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et favoriser l'infiltration des eaux pluviales, y compris en matière de stationnement.

Recommandation R32

Accompagner la montée en gamme de l'hôtellerie

En lien avec le potentiel de tourisme d'affaires à développer, il s'agit de permettre l'accueil d'une offre hôtelière complémentaire et favoriser sa montée en gamme sur les différents volets : modernisation/rénovation, labellisation, accueil, marketing et communication, etc.

Recommandation R33

Favoriser la mise en marché de nouvelles offres d'hébergements

En complément de l'offre existante, les collectivités et leurs partenaires encouragent et accompagnent la création de nouvelles structures d'hébergement (gîtes, chambres d'hôtes, mais également hébergements insolites, ...) en sensibilisant les potentiels hébergeurs sur les financements disponibles et l'environnement numérique à mettre en place (modes de réservation à distance via des plateformes de location en ligne, ...).

Les documents d'urbanisme locaux des communes accompagnent également les différentes formes d'hébergement de plein air (campings) pour permettre leur évolution.

Orientation 4 : Maintenir une agriculture durable

Malgré son érosion constatée sur l'ensemble du territoire, les grands plateaux agricoles se déplient de part et d'autre de l'Essonne, plus particulièrement au nord du territoire. Les grandes cultures céréalières occupent aujourd'hui majoritairement ces espaces : une évolution des pratiques qui se traduit par une diminution du nombre d'exploitants et une augmentation de la surface des exploitations. Des évolutions qui induisent des difficultés de reprise des exploitations et un appauvrissement progressif des sols. Face à ce constat, les élus de la CCVE souhaitent s'appuyer sur l'histoire agricole riche du territoire pour réussir à prendre le virage de la Transition, en jouant de manière complémentaire la carte d'une agriculture industrielle éco-raisonnée et la carte d'une agriculture de filière courte et de proximité.

La CCVE a délibéré en septembre 2022 sur le lancement d'une démarche de Plan Alimentaire Territorial.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Objectif 4.1 : Maintenir la vocation des espaces agricoles

Prescription P51 (OR12, OR13, OR14, OR15, OR16, OR42, OR43)

Les espaces agricoles doivent être maintenus dans leur vocation autant que possible

En dehors des potentiels cartographiés et non cartographiés, infrastructures et équipements, les documents d'urbanisme doivent prévoir un classement approprié ne permettant pas un changement de destination non compatible avec le maintien de leur vocation agricole. En préservant les espaces agricoles, le Val d'Essonne souhaite contribuer à l'autosuffisance alimentaire du territoire, toutefois, lorsque la qualité agronomique observée de ces espaces se révèle trop faible pour l'exploitation, ils peuvent être reclasés par les documents d'urbanisme en espaces naturels et/ou forestiers, s'ils peuvent contribuer à la structuration de la trame verte et bleue régionale.

Peuvent être autorisés sous condition de ne pas remettre en cause la pérennité de l'activité agricole :

- l'**implantation ou l'extension des installations techniques strictement liées et nécessaires au fonctionnement et au développement de l'activité de l'exploitation agricole, sous réserve que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques impératives et que leur aspect ne dénature pas le caractère des sites et paysages** ;
- l'**implantation ou l'extension de constructions à usage d'habitation, dans le cas où la présence sur place de l'exploitant est considérée comme strictement nécessaire** ;
- les **constructions et installations légères de types gîtes ruraux liées à des activités d'accueil touristique, à la condition qu'elles soient situées au sein de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (secteurs à définir dans les PLU), et qu'elles soient strictement complémentaires et dans le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole qui doit rester l'activité principale** ;
- à titre exceptionnel, des ouvrages, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif lorsqu'ils ne peuvent être accueillis dans les espaces urbanisés ou urbanisable et sous réserve d'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le SCoT-AEC prescrit par ailleurs que les documents d'urbanisme locaux doivent intégrer des « objectifs » qualitatifs de préservation des milieux en lien avec des activités agricoles particulières. Ces éléments prescriptifs sont développés dans le volet « environnement » qui suit. Par ailleurs, les éléments prescriptifs en termes de densification urbaine et de limitation de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers participent à la préservation de l'activité agricole.

Pour cela, les documents d'urbanisme locaux devront :

- Identifier les éventuels conflits d'usages entre le développement de l'urbanisation et l'exploitation agricole pour les anticiper et les éviter, (maintenir la pérennité économique des exploitations agricoles si possible par rapport à leurs besoins en surface) ;
- Prendre en compte les besoins liés à la circulation agricole afin de ne pas augmenter les obstacles ;
- Permettre et soutenir le développement des circuits-courts pour valoriser les produits locaux ;
- Permettre la diversification des exploitations agricoles (tourisme à la ferme, vente à la ferme, production d'énergies renouvelables, ...) ;
- Favoriser l'exploitation agricole des sites en attente d'urbanisation.

Objectif 4.2 : Incrire réglementairement la pérennité des espaces agricoles

Recommandation R34(OR12, OR13, OR14, OR15, OR16, OR42, OR43)

L'Etat et les collectivités territoriales peuvent appuyer cette politique de développement d'une production agricole durable par la protection des espaces agricoles de plusieurs manières et notamment par :

- L'instauration de Zones Agricoles Protégées (ZAP) prévues par l'article L.112-2 du Code Rural et de la Pêche Maritime, dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique ;
- La création d'un outil de portage foncier destiné à accompagner les collectivités territoriales dans leurs projets fonciers ruraux, à faciliter le maintien et l'installation d'exploitants agricoles, et à mieux lutter contre la spéculation foncière.

Le maintien de l'activité agricole sera recherché sur l'ensemble du territoire. Afin d'intégrer un volet agricole au projet d'urbanisme, le SCoT-AEC recommande lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux :

- La réalisation d'un diagnostic agricole en concertation avec la CCVE et le monde agricole.
- La concertation afin d'informer les exploitants agricoles de la commune et de l'intercommunalité lors des phases d'élaboration ou de modification/révision des documents d'urbanisme locaux et intercommunaux.
- Le maintien de l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A et/ou N permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires.
- Le développement de processus de création d'énergies alternatives en lien avec l'agriculture : méthanisation, photovoltaïque sur le toit des bâtiments agricoles, filière bois...Le développement d'activités existantes, et notamment agricoles, au sein même du territoire.
- Le soutien de projets innovants, notamment par le développement de formations en lien avec ces filières d'excellence.

Le Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

Sommaire

1. Identification des localisations préférentielles, objectifs, recommandations et conditions d'implantation ...	83
2. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce d'importance .	84
3. Conditions des nouvelles implantations d'entrepôts commerciaux (logistique commerciale).....	85
4. Fiches présentant les localisations préférentielles.....	87
<u>Localisation préférentielle du centre-ville de Ballancourt-sur-Essonne</u>	88
<u>Localisation préférentielle périphérique de Ballancourt-sur-Essonne : L'Aunaie.....</u>	90
<u>Localisation préférentielle périphérique de Baulne : du Gué</u>	92
<u>Localisation préférentielle périphérique de Fontenay-le-Vicomte : La Nozole</u>	94
<u>Localisation préférentielle périphérique d'Itteville : La Bâche</u>	96
<u>Localisation préférentielle du centre-ville de La-Ferté-Alais</u>	98
<u>Localisation préférentielle périphérique de La-Ferté-Alais : Millet</u>	100
<u>Localisation préférentielle du centre-ville et quartiers de Mennecy.....</u>	101
<u>Localisation préférentielle périphérique de Mennecy : Montvrain I et II.....</u>	103
<u>Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : La Belle Etoile.....</u>	105
<u>Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : Le Saule Saint-Jacques.....</u>	107
<u>Localisation préférentielle périphérique de Vert-le-Petit : Berthollet.....</u>	109
<u>Localisation préférentielle périphérique de Vert-le-Petit : Le Petit Galliéni.....</u>	110
Localisation préférentielle périphérique de Leudeville et Vert-le-Grand : ZA des Casernes	

Activités réglementées par le DAACL :

- Le commerce de détail ;
- L'artisanat commercial ;
- La logistique commerciale ;
- Les points permanents de retrait d'achats courants au détail commandés par internet organisés pour l'accès automobile (drive).

Types de projets concernés par le DAACL :

Les nouvelles implantations commerciales

Sont considérées comme des « nouvelles implantations » :

- La création de nouveaux magasins de commerce de détail et activités artisanales précitées (directement impactées par les équipements commerciaux) ou d'ensembles commerciaux ;
- L'extension de surfaces de vente des activités existantes ;
- Le changement de destination d'un bâtiment initialement non commercial vers des activités commerciales ;
- Les déplacements de magasins ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial situé hors localisation préférentielle vers des activités commerciales ;
- La transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT-AEC), impliquant une évolution de la typologie d'activité (fréquence d'achat).

Par exception à ces principes, la transformation d'un bâtiment à usage commercial (situé au sein ou hors d'une localisation préférentielle définie par le SCoT-AEC) vers une activité commerciale répondant à la même fréquence d'achats (changement d'enseigne) n'est pas considérée comme une nouvelle implantation commerciale.

Orientation relative à la protection de la ressource en eau

Le développement de tout nouvel équipement commercial doit être réalisé en adéquation avec la ressource en eau : gestion des eaux de pluie, réutilisation de l'eau de pluie, traitement des eaux usées, enherbement et végétalisation favorisés, ...

Les nouvelles implantations de logistique commerciale

Sont considérés comme nouvelles implantations de logistique commerciale :

- La création de nouveaux entrepôts dédiés à la logistique de biens de consommation achetés à distance permettant d'organiser l'acheminement des biens à destination des consommateurs (équipements logistiques commerciaux et logistique commerciale de proximité) ;
- Le changement de destination d'un bâtiment vers la destination Entrepôt et accueillant une activité de logistique commerciale ;
- Les déplacements, extensions ou transformation des entrepôts de logistique commerciale.

Accusé de réception en préfecture 091-249100546-20250617-36-2025-DE Date de télétransmission : 17/06/2025 Date de réception préfecture : 17/06/2025 version arrêtée – 27 mai 2025

1. Identification des localisations préférentielles, objectifs, recommandations et conditions d'implantation

Les secteurs d'implantation périphérique et les centralités urbaines identifiées dans cette partie correspondent aux principales localisations préférentielles identifiées dans le DOO du SCoT-AEC. Les secteurs identifiés en tant que localisations préférentielles présentent un ou plusieurs des cinq enjeux suivants, au regard de l'article L141-17 du Code de l'urbanisme :

- *revitalisation des centres-villes ;*
- *maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre ;*
- *cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises ;*
- *consommation économique de l'espace ;*
- *préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.*

La localisation précise des centralités urbaines et des secteurs d'implantation périphérique repose sur la stratégie d'aménagement commercial exposée dans le volet commercial du présent document, et sur la prise en considération des exigences d'aménagement du territoire, de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme conformément à l'article L. 141-16 et 141-17 du Code de l'urbanisme. Les objectifs associés à l'identification des localisations préférentielles visent notamment à :

- *Maîtriser le développement des pôles périphériques pour permettre le renforcement des centralités urbaines des centres-villes et des principaux centres-bourgs marchands ;*
- *Optimiser l'occupation de l'espace dans les pôles de périphérie et privilégier la densification à la mise à disposition de foncier non bâti ;*
- *Limiter l'étalement urbain en favorisant la densification des pôles plutôt que l'extension des espaces dédiés au commerce et la création de nouveaux pôles ;*
- *Limiter le développement du commerce sur les lieux de flux.*

Les localisations préférentielles pour les commerces d'importance telles que définies dans le DOO présentant des enjeux spécifiques (3 centres-villes et 10 secteurs d'implantation périphérique) font l'objet d'une fiche comprenant un document graphique portant sur l'identification des localisations préférentielles.

Dans chaque fiche de localisation préférentielle, sont également précisés :

- un rappel des principales dispositions du DOO,
- des orientations générales et objectifs,
- des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques à chaque secteur.

Certaines fiches de localisations préférentielles peuvent également contenir des recommandations.

2. Rappel des vocations des localisations préférentielles pour le développement du commerce d'importance

Le SCoT-AEC décline des localisations préférentielles pour les commerces d'importance, selon la réponse aux fréquences d'achats : pour chaque fréquence d'achats, l'aire d'influence des commerces est variable selon le format des activités. Afin de décliner les objectifs selon l'armature commerciale du territoire, chaque polarité a la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.

Les orientations sur la vocation des localisations préférentielles pour les commerces d'importance s'appuient notamment sur la typologie des activités commerciales ou fréquence d'achat à laquelle elles répondent :

Fréquences d'achats	Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formats de vente concernés	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Quotidienne	Boulangerie, boucherie - charcuterie, tabac - presse, fleurs, alimentation, services ...	> 1 200 à 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Hebdomadaire	Supermarchés / hypermarchés, alimentaires spécialisés...	> 8 000 hab (+1 000 m ²)	Moyennes surfaces alimentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Occasionnelle « lourde »	Bricolage, jardinage	>10 000 habitants		- Voiture
Occasionnelle « légère »	Habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie papeterie CD/DVD, jeux - jouets, petite décoration, ...	> 15 000 à 20 000 habitants	Grandes et moyennes surfaces spécialisées (GSS) non alimentaires	- Modes doux - Transports en commun - Voiture
Exceptionnelle	Mobilier, électroménager, aménagement, de la maison (cuisines, salles de bains), concessionnaires automobiles...	> 40 000 à 50 000 habitants		- Voiture

	Fonction commerciale future	Polarité	Pôle	Commerces > 300m ² de surface de vente			
				Achats réguliers	Achats occasionnels légers	Achats occasionnels lourds	Achats exceptionnels
Majeure	Mennecy	Centre-ville et quartiers					
		SIP Montvrain					
	Ballancourt-sur-Essonne	Centre-ville					
	Itteville	SIP La Bâche					
Secondaire	Ballancourt-sur-Essonne	SIP L'Aunaie					
		Centre-ville					
	Ormoy	SIP La Belle Etoile					
	Ormoy	SIP Le Saule Saint-Jacques					
Bassin	Baulne	SIP du Gué					
		SIP La Nozole					
	Fontenay-le-Vicomte						
	La Ferté-Alais	SIP Millet					
* sous conditions (cumulatives) :	Vert-le-Petit	SIP Berthollet					

* sous conditions (cumulatives) :
1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches
2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

3. Conditions des nouvelles implantations d'entrepôts commerciaux (logistique commerciale)

Pour les équipements logistiques commerciaux, le DAACL localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3 du Code de l'urbanisme.

Rappel des éléments du DOO :

Equipement de logistique commerciale d'importance :

Les entrepôts logistiques de + de 1 000 m² de surface de plancher dédiés pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

Equipement de logistique commerciale de proximité :

Les entrepôts logistiques de moins de 1 000 m² de surface de plancher dédiés pour stocker, préparer et organiser l'expédition de biens achetés à distance par le consommateur.

Equipement de logistique commerciale d'hyper proximité :

Les espaces logistiques de moins de 400 m² de surface de plancher destinés à optimiser les flux de livraison de biens achetés à distance dans les secteurs denses afin de limiter les nuisances générées par l'augmentation des flux de transport de marchandises.

Secteurs d'implantation privilégiés :

1/ Pour les Equipements de logistique commerciale d'importance

Seuls les secteurs de projet de 'Montvrain III' sur la commune de Mennecy et de la zone d'activités des Casernes sur les communes de Leudeville et de Vert-le-Grand bénéficient d'une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements logistiques commerciaux d'importance. Les bâtiments doivent veiller au respect des objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques.

Néanmoins, d'autres types d'activités, autre que la logistique commerciale, pourront être envisagés sur ces 2 secteurs.

Le reste du territoire du SCoT-AEC n'est pas considéré comme une localisation préférentielle pour l'implantation d'équipements de logistique commerciale d'importance.

Plus particulièrement les documents d'urbanisme locaux veillent à ne pas autoriser les nouvelles implantations d'entrepôt logistique de plus 1 000 m² dès lors qu'ils sont dédié à l'accueil d'une activité de logistique commerciale quelle que soit la localisation du projet sur le périmètre du SCoT-AEC hors les zones de 'Montvrain III' sur la commune de Mennecy et des Casernes sur les communes de Leudeville et de Vert-le-Grand.

2/ Pour les Equipements de logistique commerciale de proximité

Les zones d'activités économiques identifiées dans l'axe 2 / orientation 1 du DOO sont des localisations préférentielles pour les nouvelles implantations d'entrepôts :

- de logistique commerciale de proximité (entrepôt de moins de 1 000 m² de surface de plancher) ;
- et nécessaires au développement d'une petite activité logistique exclusivement destinée aux besoins des entreprises commerciales locales ayant une activité e-commerce.

Accusé de réception en préfecture 091-249100546-20250617-36-2025-DE Date de télétransmission : 17/06/2025 Date de réception préfecture : 17/06/2025 version arrêtée – 27 mai 2025

Elles sont conditionnées au respect des points suivants :

- La surface totale de l'entrepôt ne peut excéder 1 000 m² tout en optimisant son occupation au sein du parcellaire mobilisé ;
- La nouvelle implantation s'effectue prioritairement dans le cadre d'une occupation d'un local vacant ou d'une friche existante et dans le respect de l'organisation de la zone ;
- La nouvelle implantation ne génère pas de nuisances quant au fonctionnement général du site, en particulier en termes de circulation routière et d'accessibilité ;
- Les flux de marchandises générés par l'activité logistique ne doivent pas conduire à la traversée d'un secteur résidentiel existant ;
- Les bâtiments doivent veiller au respect des objectifs visés par le DOO concernant la qualité paysagère des espaces économiques.

3/ Pour les Equipements de logistique commerciale d'hyper-proximité

Les activités logistiques commerciales d'hyper-proximité de moins de 400 m² de surface de plancher peuvent être implantées au sein des centralités majeures et secondaires de Ballancourt-sur-Essonne, Mennecy et de La Ferté-Alais, au motif qu'elles permettent une desserte dite « du dernier kilomètre », ainsi qu'au sein des secteurs d'implantation périphériques majeurs à Itteville (La Bâche) et Mennecy ('Montvrain I et II').

Pour autant, elles ne visent pas à :

- Prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- Constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- Être implantés au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les bâtiments doivent veiller au respect des conditions de qualité environnementale, architecturale et paysagère prévues pour les commerces qui s'implantent dans les centralités.

Le présent DAACL présente les localisations préférentielles pour les équipements de logistique commerciale :

- **d'hyper-proximité** sur les centralités majeures (communes de Ballancourt-sur-Essonne et Mennecy), la centralité secondaire (commune de La Ferté-Alais) et les secteurs d'implantation périphérique majeurs ('Montvrain' à Mennecy et 'La Bâche' à Itteville).
- **d'importance** sur le secteur d'implantation périphérique majeur de 'Montvrain' à Mennecy (sous-secteur B 'Montvrain III') et de la ZA des Casernes sur Leudeville et Vert-le-Grand.

Accusé de réception en préfecture 091-249100546-20250617-36-2025-DE Date de télétransmission : 17/06/2025 Date de réception préfecture : 17/06/2025 version arrêtée – 27 mai 2025

4. Fiches présentant les localisations préférentielles

Les fiches ci-après précisent les localisations préférentielles des trois centralités et dix secteurs d'implantation périphérique suivants :

- 4.1 Localisation préférentielle du centre-ville de Ballancourt-sur-Essonne
- 4.2 Localisation préférentielle périphérique de Ballancourt-sur-Essonne : L'Aunaie
- 4.3 Localisation préférentielle périphérique de Baulne : du Gué
- 4.4 Localisation préférentielle périphérique de Fontenay-le-Vicomte : La Nozole
- 4.5 Localisation préférentielle périphérique d'Itteville : La Bâche
- 4.6 Localisation préférentielle du centre-ville de La-Ferté-Alais
- 4.7 Localisation préférentielle périphérique de La-Ferté-Alais : Millet
- 4.8. Localisation préférentielle du centre-ville et quartiers de Mennecy
- 4.9 Localisation préférentielle périphérique de Mennecy : Montvrain
- 4.10 Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : La Belle Etoile
- 4.11 Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : Le Saule Saint-Jacques
- 4.12 Localisation préférentielle périphérique de Vert-le-Petit : Berthollet et le petit Galliéni
- 4.13 Localisation préférentielle périphérique de Leudeville et Vert-le-Grand : ZA des Casernes

4.1 Localisation préférentielle du centre-ville de Ballancourt-sur-Essonne

Localisation du centre-ville de Ballancourt-sur-Essonne

Centralité majeure



Rappel des éléments du diagnostic : répartition des activités commerciales du centre-ville

Rappel du DOO :

- Centralité majeure, destinée aux achats réguliers et occasionnels légers, et pour tous types de formats.
Elle n'est pas une localisation préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels.
- La centralité est une localisation préférentielle pour les activités de logistique commerciale d'hyper-proximité (inférieures à 400 m² de surface de plancher) pour permettre une desserte dite « du dernier kilomètre ».

Orientations générales et objectifs :

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans le cœur marchand, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Poursuivre les actions en faveur du développement commercial de centralité initiées par la commune et l'intercommunalité dans le cadre du programme Petites Villes de Demain et du dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, réaménagement des espaces publics du centre-ville, intervention sur l'immobilier commercial, renforcement de l'animation commerciale en centre-ville, ...).
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus.
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville, l'objectif étant de limiter le développement de certains types de commerces en périphérie (commerces de proximité dont l'implantation est à privilégier en centre-ville, notamment alimentaires) et en particulier sur la zone commerciale de l'Aunaie (objectif de complémentarité d'offre).
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur

coffre-fondière adaptée (travail sur
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée - 27 mai 2025)

l'immobilier commercial).

- Encourager la requalification de l'espace public, et renforcer les liens de complémentarité avec la zone commerciale de l'Aunaie.

Recommandations :

- Définir des périmètres commerciaux à revitaliser en priorité (enrayer la vacance). Sur les linéaires les plus touchés par la vacance commerciale, il est recommandé d'encourager la mutation de certains locaux commerciaux.
- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques ...).

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

Concernant les espaces de logistique commerciale d'hyper-proximité, leur implantation ne devra pas :

- prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- s'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

4.2 Localisation préférentielle périphérique de Ballancourt-sur-Essonne : L'Aunaie

Localisation du secteur d'implantation périphérique de Ballancourt-sur-Essonne – L'Aunaie

SIP secondaire



Rappel du DOO :

- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) secondaire.
- Localisation de périphérie de Ballancourt-sur-Essonne, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels légers et lourds et exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats de proximité (surfaces de vente < 300 m²).
- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Orientations générales et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville, éviter la délocalisation des activités du centre-ville de Ballancourt-sur-Essonne sur ce SIP.
- Maintenir la vocation mixte de la zone en délimitant les espaces à vocation commerciale et les espaces dont la vocation commerciale n'est pas souhaitable (foncier dédié aux activités économiques hors commerce et tertiaires).
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée - 27 mai 2025

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec les zones urbaines adjacentes.
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles ou agricoles au moyen de coupures d'urbanisation. (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Mener des opérations de requalification de la zone (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité des espaces communs, amélioration de la « couture urbaine » entre le centre-ville et la zone commerciale...).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :
 - l'utilisation de matériaux écologiques et durables ;
 - l'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) ;
 - l'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

4.3 Localisation préférentielle périphérique de Baulne : du Gué

Localisation du secteur d'implantation périphérique de Baulne – du Gué

SIP de bassin



Rappel du DOO :

- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) de bassin.
- Localisation de périphérie de Baulne, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels légers et lourds et exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats de proximité (surfaces de vente < 300 m²).
- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Orientations générales et objectifs :

- Conforter le rôle du SIP en complémentarité avec l'offre marchande des centralités (Itteville, La-Ferté-Alais).
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère de la zone.
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles ou agricoles au moyen de coupures d'urbanisation (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Une partie du SIP étant en secteur inondable, tout développement devra respecter les prescriptions du PPRi de L'Essonne.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, notamment en :
 - utilisant des matériaux écologiques et durables ;
 - installant des systèmes écoénergétiques (climatisation et chauffage) ;
 - intégrant des sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

4.4 Localisation préférentielle périphérique de Fontenay-le-Vicomte : La Nozole

Localisation du secteur d'implantation périphérique de Fontenay-le-Vicomte – La Nozole

SIP de bassin



Rappel du DOO :

- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) de bassin.
- Localisation de périphérie de Fontenay-le-Vicomte, destinée aux achats hebdomadaires et occasionnels légers, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels, ni pour les achats de proximité (surfaces de vente < 300 m²).

- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Orientations générales et objectifs :

- Conforter le rôle du SIP dans la réponse aux besoins réguliers voire occasionnels légers à l'échelle de son secteur, dans le respect d'un objectif de complémentarité avec l'offre marchande des centralités (Mennecy).
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec les zones urbaines adjacentes.
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles ou agricoles au moyen de coupures d'urbanisation (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, notamment en :
 - utilisant des matériaux écologiques et durables ;
 - installant des systèmes écoénergétiques (climatisation et chauffage) ;
 - intégrant des sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.
-

4.5 Localisation préférentielle périphérique d'Itteville : La Bâche

Localisation du secteur d'implantation périphérique d'Itteville – La Bâche SIP majeur



Rappel du DOO :

- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur.
- Localisation de périphérie d'Itteville, destinée aux achats hebdomadaires sous conditions, occasionnels légers et lourds, et exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

Les conditions pour les achats hebdomadaires, cumulatives, sont l'impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches et un projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept ou format, niveau de gamme, ...).

Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats de proximité (surfaces de vente < 300 m²).

- Ce secteur est une localisation préférentielle pour les activités de logistique commerciale d'hyper-proximité (moins de 400 m² de surface de plancher) pour permettre une desserte dite « du dernier kilomètre ».

Orientations générales et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville. Limiter la délocalisation des activités des centres-villes d'Itteville et de la Ferté-Alais sur ce SIP.
- Conforter le rôle structurant du SIP en tant que secteur accueillant des achats occasionnels lourds et exceptionnels sur des formats modérés.
- Encourager le réemploi de locaux vacants / de friches commerciales y compris pour l'implantation de surfaces de logistique commerciale inférieures à 400 m² de surface de plancher.
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réalisent au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone : capacité de 2 hectares.

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère de la zone.
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles ou agricoles.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.
- Mener une ou des opérations de requalification du secteur (intégration paysagère, partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité des espaces communs, densification, ...).

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations en densification sont conditionnées à l'élaboration préalable d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, définissant notamment l'emprise foncière des équipements commerciaux, les logiques d'implantation des bâtiments, les circulations douces, les conditions d'insertion paysagère des commerces, l'accessibilité motorisée et l'emprise des espaces de stationnement (via par exemple une OAP intégrée au PLU).
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, notamment en :
 - utilisant des matériaux écologiques et durables ;
 - installant des systèmes écoénergétiques (climatisation et chauffage) ;
 - intégrant des sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

4.6 Localisation préférentielle du centre-ville de La-Ferté-Alais

Localisation du centre-ville de La-Ferté-Alais – Centralité secondaire



Rappel du DOO :

- Centralité secondaire, destinée aux achats réguliers et occasionnels légers, et pour tous types de formats.
Elle n'est pas une localisation préférentielle pour les achats occasionnels lourds et exceptionnels.
- La centralité est une localisation préférentielle pour les activités logistiques commerciales d'hyper-proximité (inférieures à 400 m² de surface de plancher) pour permettre une desserte dite « du dernier kilomètre ».

Orientations générales et objectifs :

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans le cœur marchand, avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Poursuivre les actions en faveur du développement commercial de centralité initiées par la commune et l'intercommunalité dans le cadre du programme Petites Villes de Demain et du dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorbtion de la vacance commerciale, réaménagement du stationnement du centre-ville, renforcement de l'animation commerciale en centre-ville, ...).
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus.
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville, l'objectif étant de limiter le développement de certains types de commerces en périphérie (commerces de proximité dont l'implantation est à privilégier en centres villes, notamment alimentaires) et notamment la zone commerciale de La Bâche à Itteville (objectif de complémentarité d'offre).
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

Recommandations :

- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques ...).

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

Concernant les espaces de logistique commerciale d'hyper-proximité, leur implantation ne devra pas :

- prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- s'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

4.7 Localisation préférentielle périphérique de La-Ferté-Alais : Millet

Localisation du secteur d'implantation périphérique de La-Ferté-Alais – Millet – **SIP de bassin**

Rappel du DOO :



- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) de bassin.
- Localisation de périphérie de La Ferté-Alais, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels légers, et exceptionnels au format maximum de 700 m², pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats occasionnels lourds, ni de proximité (surfaces de vente < 300 m²).
- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Orientations générales et objectifs :

- Conforter le rôle du SIP en complémentarité avec l'offre marchande de la centralité de La-Ferté-Alais.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation, ...).
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles au moyen de coupures d'urbanisation (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, notamment en :
 - utilisant des matériaux écologiques et durables ;
 - installant des systèmes écoénergétiques (climatisation et chauffage) ;
 - intégrant des sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

4.8. Localisation préférentielle du centre-ville et quartiers de Mennecy

Localisation du centre-ville et quartiers de Mennecy – Centralité majeure



B : La Verville



Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Rappel du DOO :

- Centralité majeure, destinée à tous types d'achats et de formats.
- La centralité est une localisation préférentielle pour les activités de logistique commerciale d'hyper-proximité (inférieures à 400 m² de surface de plancher) pour permettre une desserte dite « du dernier kilomètre ».

Orientations générales et objectifs :

La commune s'engage à offrir un environnement propice au développement de l'offre commerciale dans le cœur marchand (centre-ville et quartier de la gare), avec quelques objectifs spécifiques à la commune :

- Poursuivre les actions en faveur du développement commercial de centralité initiées par la commune et l'intercommunalité dans le cadre du dispositif d'Opération de Revitalisation du Territoire (accompagner le maintien et le développement du commerce en centre-ville, renforcer la visibilité et l'attractivité des commerces, résorption de la vacance commerciale, renaturation progressive du centre, modernisation de l'éclairage public, renforcement, sécurisation et valorisation du maillage doux, intervention sur l'immobilier commercial, renforcement de l'animation commerciale en centre-ville, ...).
- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans les périphéries localisés ci-dessus.
- Limiter la délocalisation des activités du centre-ville, des quartiers de la gare et de la Verville vers les espaces de périphérie et sur les entrées de ville, l'objectif étant de limiter le développement de certains types de commerces en périphérie (commerces de proximité, notamment alimentaires, dont l'implantation est à privilégier dans les centralités) et notamment les zones commerciales de Montvrain I et II, et du Saule Saint-Jacques à Ormoy (objectif de complémentarité d'offre).
- Encourager la réhabilitation et la reconfiguration des espaces vacants, bâtis ou rez-de-chaussée commerciaux, et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial).
- Encourager la requalification de l'espace public, et renforcer les liens avec les zones commerciales de Montvrain I et II.

Recommandations :

- Définir des périphéries commerciales à revitaliser en priorité (enrayer la vacance). Sur les linéaires les plus touchés par la vacance commerciale, il est recommandé d'encourager la mutation de certains locaux commerciaux.
- Mettre en place des outils favorables à la diversité commerciale dans le PLU (protection des linéaires, affirmation du périmètre du centre-ville).
- Mener des opérations de requalification de l'urbain (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité de l'espace public, ...) et de l'immobilier commercial (remembrement commercial, portage communal ou intercommunal de locaux stratégiques ...).

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

Concernant les espaces de logistique commerciale d'hyper-proximité, leur implantation ne devra pas :

- prendre place dans un local reconnu comme étant, à titre principal, un établissement recevant du public (ERP) ;
- constituer un élément de rupture au sein d'un linéaire commerçant ;
- s'établir au sein d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité défini par une collectivité en application de l'article L214-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

4.9 Localisation préférentielle périphérique de Mennecy : Montvrain

Localisation du secteur d'implantation périphérique de Mennecy – Montvrain – SIP majeur



Rappel du DOO :

- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) majeur.
- Localisation de périphérie de Mennecy, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels légers et lourds, et exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats de proximité (surfaces de vente < 300 m²), sauf pour le **sous-secteur A**, dans le cadre d'une réflexion de restructuration de cette entrée de ville avec la création d'une mixité d'usages activités/logements.
- Ce secteur est une localisation préférentielle pour les activités de logistique commerciale d'hyper-proximité (moins de 400 m² de surface de plancher) pour permettre une desserte dite « du dernier kilomètre ».
- Le **sous-secteur B** (Montvrain III), en complément des possibilités de destination ci-dessus, est une localisation préférentielle pour les équipements de logistique commerciale d'importance.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée - 27 mai 2025

Orientations générales et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville. Limiter la délocalisation des activités du centre-ville sur ces zones.
- Conforter le rôle structurant du SIP à l'échelle de l'intercommunalité et au-delà, pour tous types d'achat et tous formats.
- Encourager le réemploi de locaux vacants / de friches commerciales y compris pour l'implantation de surfaces de logistique commerciale inférieures à 400 m² de surface de plancher.
- Maintenir la vocation mixte de la zone en délimitant les espaces à vocation commerciale et les espaces dont la vocation commerciale n'est pas souhaitable (foncier dédié aux activités économiques hors commerce).
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.
- Permettre le développement d'une ou plusieurs activités logistiques d'importance au rayonnement supra-intercommunal du fait de la localisation stratégique du site de Montvrain III.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone : 23 hectares ciblés au sein du sous-secteur B 'Montvrain III'.

L'extension au sud, sous-secteur B 'Montvrain III', pourra accueillir des activités commerciales et de logistique commerciale d'importance.

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère de la zone urbaine au nord.
- Favoriser les continuités écologiques entre les zones naturelles ou agricoles au moyen de coupures d'urbanisation (notamment en qualifiant les limites avec les secteurs voisins).
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.
- Mener une ou des opérations de requalification du secteur (intégration paysagère, partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité des espaces communs, densification, ...).

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations en densification sont conditionnées à l'élaboration préalable d'un projet d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, définissant notamment l'emprise foncière des équipements commerciaux, les logiques d'implantation des bâtiments, les circulations douces, les conditions d'insertion paysagère des commerces, l'accessibilité motorisée et l'emprise des espaces de stationnement (via par exemple une OAP intégrée au PLU).
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, notamment en :
 - utilisant des matériaux écologiques et durables ;
 - installant des systèmes écoénergétiques (climatisation et chauffage) ;
 - intégrant des sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

4.10 Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : La Belle Etoile

Localisation du secteur d'implantation périphérique d'Ormoy – La Belle Etoile – SIP secondaire



Rappel du DOO :

- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) secondaire.
- Localisation de périphérie d'Ormoy, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels légers et lourds, et exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.
Les conditions pour les achats hebdomadaires, cumulatives, sont l'impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches et un projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept ou format, niveau de gamme, ...).
Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats de proximité (surfaces de vente < 300 m²).
- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Orientations générales et objectifs :

- Conforter le rôle du SIP en tant que secteur accueillant des achats occasionnels lourds dans une logique de complémentarité de l'offre.
- Maintenir et organiser la vocation mixte de la zone entre espaces commerciaux, automobiles et hôteliers.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone : 1 hectare ciblé.

Recommandations :

- Améliorer qualitativement l'intégration de ce SIP situé en entrée de ville (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère des zones urbaines adjacentes.
- Mener des opérations de requalification d'ensemble de la zone (partage de l'espace entre les modes de déplacement, qualité des espaces communs, amélioration de l'intégration paysagère et architecturale de ce secteur très visible, ...) et en cohérence avec le secteur A adjacent du SIP de Montvrain de Mennecy.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant l'utilisation de matériaux écologiques et durable, l'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) et l'intégration de sources d'énergies renouvelables.

4.11 Localisation préférentielle périphérique d'Ormoy : Le Saule Saint-Jacques

Localisation du secteur d'implantation périphérique d'Ormoy – Le Saule Saint-Jacques – **SIP secondaire**



Rappel du DOO :

- Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) secondaire.
- Localisation de périphérie d'Ormoy, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels légers et lourds et exceptionnels.
- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Orientations générales et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle déjà présente, et permettant de répondre aux achats réguliers des ménages accueillis au sein de la ZAC en cours de construction.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du secteur localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone.

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).

- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère avec les zones urbaines adjacentes.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, en encourageant :

l'utilisation de matériaux écologiques et durable ;

- l'installation de systèmes écoénergétiques (systèmes de climatisation et chauffage) ;
- l'intégration de sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

4.12 Localisation préférentielle périphérique de Vert-le-Petit : Berthollet et le petit Galliéni

Localisation du secteur d'implantation périphérique de Vert-le-Petit – Berthollet et le Petit Galliéni – SIP de bassin



Rappel du DOO :

Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) de bassin.

- Localisation de périphérie de Vert-le- Petit, destinée aux achats hebdomadaires, occasionnels légers et lourds et exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente.

Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les achats de proximité (surface de vente < 300 m²).

- Ce secteur n'est pas une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale.

Orientations générales et objectifs :

- Conforter le rôle du SIP et développer une complémentarité marchande avec l'offre existante.
- Privilégier la requalification des espaces marchands existants. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique de Vert-le-Petit pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière notamment.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité ne sera pas autorisée : pas d'extension du SIP, les extensions des activités existantes se réaliseront au sein du périmètre localisé, et toute nouvelle implantation devra se faire en densification de la zone : 1 hectare ciblé.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée - 27 mai 2025

Recommandations :

- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du SIP, afin de répondre aux objectifs d'amélioration qualitative de ce dernier (cohérence architecturale, liaisons douces, sécurisation des accès, végétalisation...).
- Valoriser et favoriser l'intégration architecturale et paysagère de la zone.
- Favoriser les continuités écologiques avec la zone boisée.
- Favoriser les mutualisations (de gestion de déchets, de stationnements, et de gestion des eaux pluviales) pour maîtriser l'impact environnemental de la zone commerciale.

Conditions particulières pour l'implantation des équipements commerciaux :

- Les nouvelles implantations et extensions de commerces existants s'inscrivent dans le cadre d'une logique d'aménagement d'ensemble sur le périmètre du secteur d'implantation périphérique, et respectent les objectifs d'amélioration qualitative définis dans le DOO.
- Les nouvelles implantations devront encourager une gestion économe de l'énergie au regard des enjeux environnementaux actuels, notamment en :
 - utilisant des matériaux écologiques et durables ;
 - installant des systèmes écoénergétiques (climatisation et chauffage) ;
 - intégrant des sources d'énergies renouvelables sur les bâtiments commerciaux.

4. 13 Localisation préférentielle de Leudeville et Vert-le-Grand : ZA des Casernes

Localisation du secteur de la ZA des Casernes



Rappel du DOO :

- Ce secteur est une localisation préférentielle pour les nouvelles implantations d'entrepôts de logistique commerciale. Il pourra néanmoins accueillir d'autres types d'activités, en dehors de la logistique commerciale, en cohérence avec la destination initiale de zone d'activités économiques.

Orientations générales et objectifs :

- Permettre le développement d'activités économiques en renouvellement urbain et réhabilitation du site, dont l'implantation d'activités de logistique d'importance.
- Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur.

Objectifs de mobilisation du foncier :

L'augmentation de l'emprise foncière des équipements logistiques à l'échelle de la zone d'activité pourra être autorisée si besoin.

Le site d'une superficie d'environ 12,5 hectares est une "friche" considérée comme déjà artificialisée au MOS 2021.

Ce site est identifié au sein du SDRIF-e sur la carte 2 comme un site d'activité d'intérêt régional à sanctuariser.

Axe 3 : Développer un territoire durable et résilient face aux risques et au changement climatique

Au regard des enjeux de préservation de la ressource en eau, de lutte contre le risque inondation et de protection de la trame bleue que rencontre le territoire, l'ensemble des prescriptions du SCOT-AEC relatives à la thématique Eau sont retranscrites spécifiquement à travers le DOO et sont **matérialisées en bleu** dans les prescriptions et recommandations à suivre. Elles sont présentées de manière à mieux appréhender l'objectif poursuivi à travers les dispositions du SCOT-AEC.

La préfecture, dans sa note d'enjeux du 25 octobre 2021, vient appuyer l'importance de la thématique «EAU» au sein de la stratégie territoriale.

Orientation 1 : Promouvoir une démarche de développement durable : la préservation et la valorisation de l'environnement comme supports du développement futur du territoire

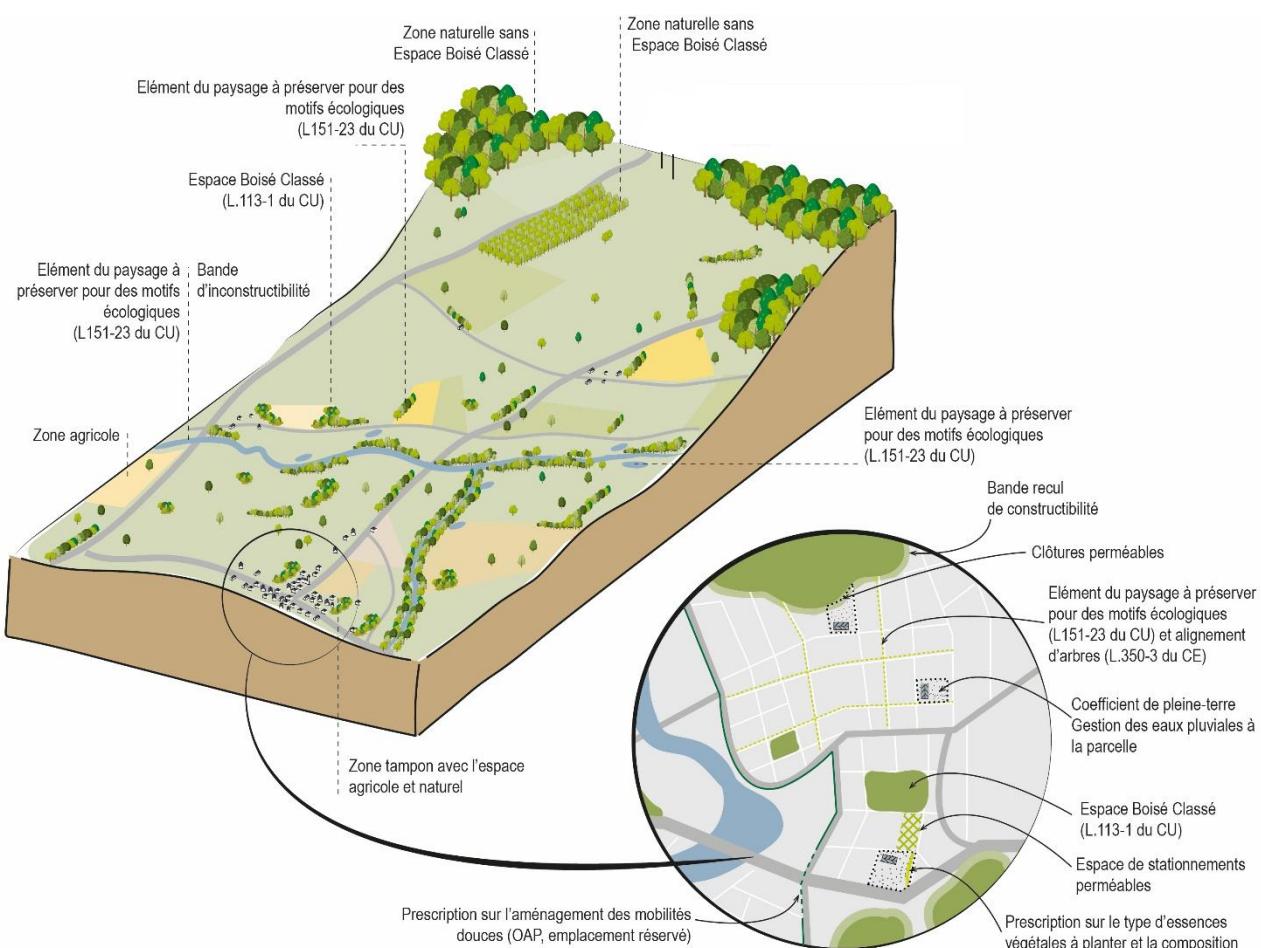


Figure 2 : Schémas de prise en compte de l'environnement au sein des documents de planification (IEA- 2024)

Le territoire de la Communauté de communes du Val d'Essonne est un territoire rural composé de champs de grandes cultures de boisements de feuillus et de vallées humides. La rencontre de ces milieux naturels permet l'accueil d'une biodiversité diversifiée et remarquable.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025
version arrêtée – 27 mai 2025

Le territoire s'emploie à préserver et à valoriser cette richesse écologique au sein des vallées de l'Essonne et de la Juine, du Plateau de Vert-le- Grand et de la Plaine de Chevannes. Le SCoT-AEC vise également à une reconnexion des villes et bourgs avec ces milieux naturels par une augmentation de la végétalisation, une protection du patrimoine naturel en milieu urbain et le rétablissement des continuités écologiques à l'intérieur du tissu urbain.

L'aménagement du territoire est ainsi réfléchi selon les principes du développement durable, en cohérence avec les initiatives du PNR du Gâtinais français dont le périmètre recouvre le Sud de la Communauté de communes (Chevannes, Champcueil, Auvernaux, Nainville-les-Roches, Baulne, La Ferté-Alais, Cerny, Guigneville-sur-Essonne, D'Husson-Longueville, d'Orveau et de Vayres-sur-Essonne).

Objectif 1.1 Préserver les sites et espaces naturels

a. *Les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers à préserver*

Les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers occupent près des ¾ du territoire de la Communauté de Communes du Val d'Essonne. Le territoire de la CCVE est marqué par la rencontre de la Beauce et du Gâtinais ainsi que par la présence de nombreux cours d'eau, s'articulant autour des bassins de l'Essonne et de la Juine. Ces atouts paysagers ont façonné un mode de vie rural et une biodiversité caractéristique des vallées humides ou des coteaux calcaires. Au travers de la stratégie de planification, les élus souhaitent maintenir cette richesse du patrimoine rural face à une croissance démographique consommatrice en foncier.

Ainsi, le SCoT-AEC vise à préserver les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers afin de préserver le cadre de vie des habitants et de maintenir la biodiversité, notamment propre aux milieux humides et coteaux calcaires.

Prescription P52 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du territoire doivent être préservés. A cette fin, les territoires s'appuieront sur les dispositions du SDRIFe, de la charte du PNR du Gâtinais Français, de la politique départementale du Conservatoire des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et des préconisations des syndicats de bassin (conformément aux SDAGE, SAGE).

L'urbanisation des villes et villages du Val d'Essonne vient ponctuer les plateaux agricoles, quelques fois en lisière de boisements, créant des interfaces entre les milieux urbains et ces espaces ouverts. Sur l'ensemble des espaces agricoles et naturels, les communes veilleront :

- **A intégrer les personnes publiques associées compétentes en matière de protection des espaces naturels et agricoles** (services de l'Etat, Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, Conseil Départemental du 91, SIARCE, SIARJA, ONF, Chambre d'Agriculture...) dans le processus de construction des documents d'urbanisme ;
- **A conserver autant que possible la vocation agricole ou naturelle** de ces espaces. Pour cela, les documents d'urbanisme prévoient les moyens :
 - **De limiter le développement notable de l'urbanisation** en extensions ou en mitage par l'ouverture à l'urbanisation pour les constructions dont la destination serait autre que l'exploitation agricole ou sylvicole ;
 - **De préserver les boisements** sans empêcher leur valorisation forestière et écologique dès lors que cette valorisation est compatible avec leur sensibilité environnementale ;
 - **De permettre l'implantation et l'extension du bâti nécessaire aux activités** agricoles, forestières ou à la gestion écologique des sites, mais en veillant à ce que la continuité du corridor soit maintenue (empêcher les obstacles linéaires) ;
 - **De préserver les milieux naturels rencontrés ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel** (écologique) tels que les boisements, les mares, les zones humides, les haies implantées sur les coteaux, le maillage bocager.... ;
 - **De réglementer les clôtures et aménagements afin qu'ils permettent une libre circulation des espèces** (notamment par la constitution de haies) afin de favoriser les espaces relais entre deux espaces naturels,
 - **D'améliorer les espaces de transition entre le milieu boisé et le milieu urbain afin de valoriser l'insertion paysagère et la fonctionnalité du milieu.**

Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025
 version arrêtée – 27 mai 2025

- **De permettre le développement des infrastructures et des réseaux** (routes, voies ferrées, lignes électriques, ...) à condition de ne pas compromettre les corridors écologiques ou de prévoir des mesures selon la démarche ERC. Les mesures d'évitement passent, par exemple, par le choix du profil routier. Ainsi, pour les aménagements qui impactent des corridors (création, élargissement ou changement de configuration de grandes infrastructures), la possibilité d'organiser des passages sous ou sur les nouvelles infrastructures, pour la faune qui utilise effectivement ces espaces, sera étudiée (passage à faune sous une route, échelle à poissons...). Des mesures de compensation pourront également être prévues afin de maîtriser les impacts.

Recommandation R35 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

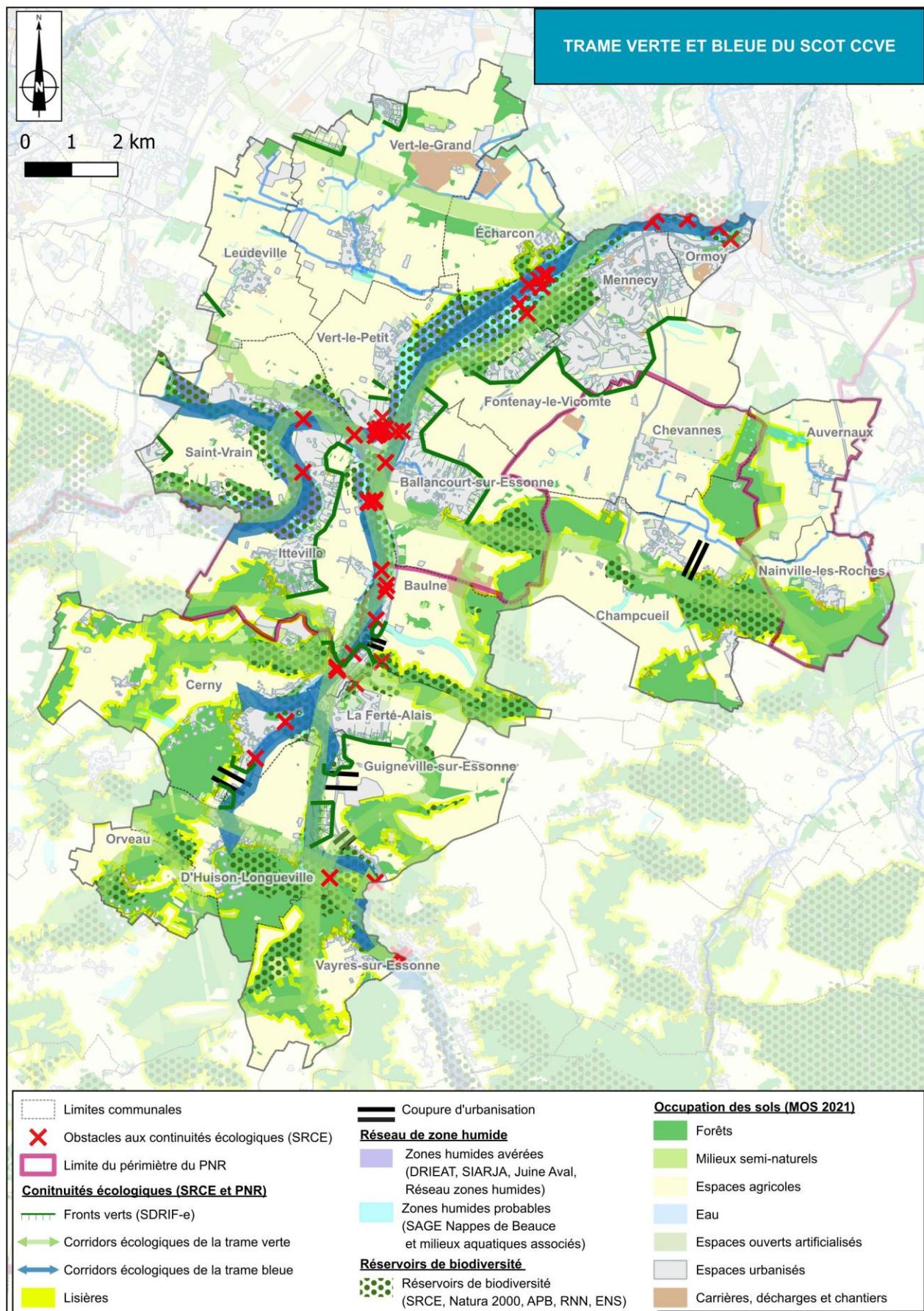
Réaliser, lorsque cela n'est pas fait, un Atlas de la Biodiversité Communale sur l'ensemble du territoire permettant d'affiner la connaissance et les fonctionnalités écologiques qui y sont présentes, notamment dans les secteurs peu connus.

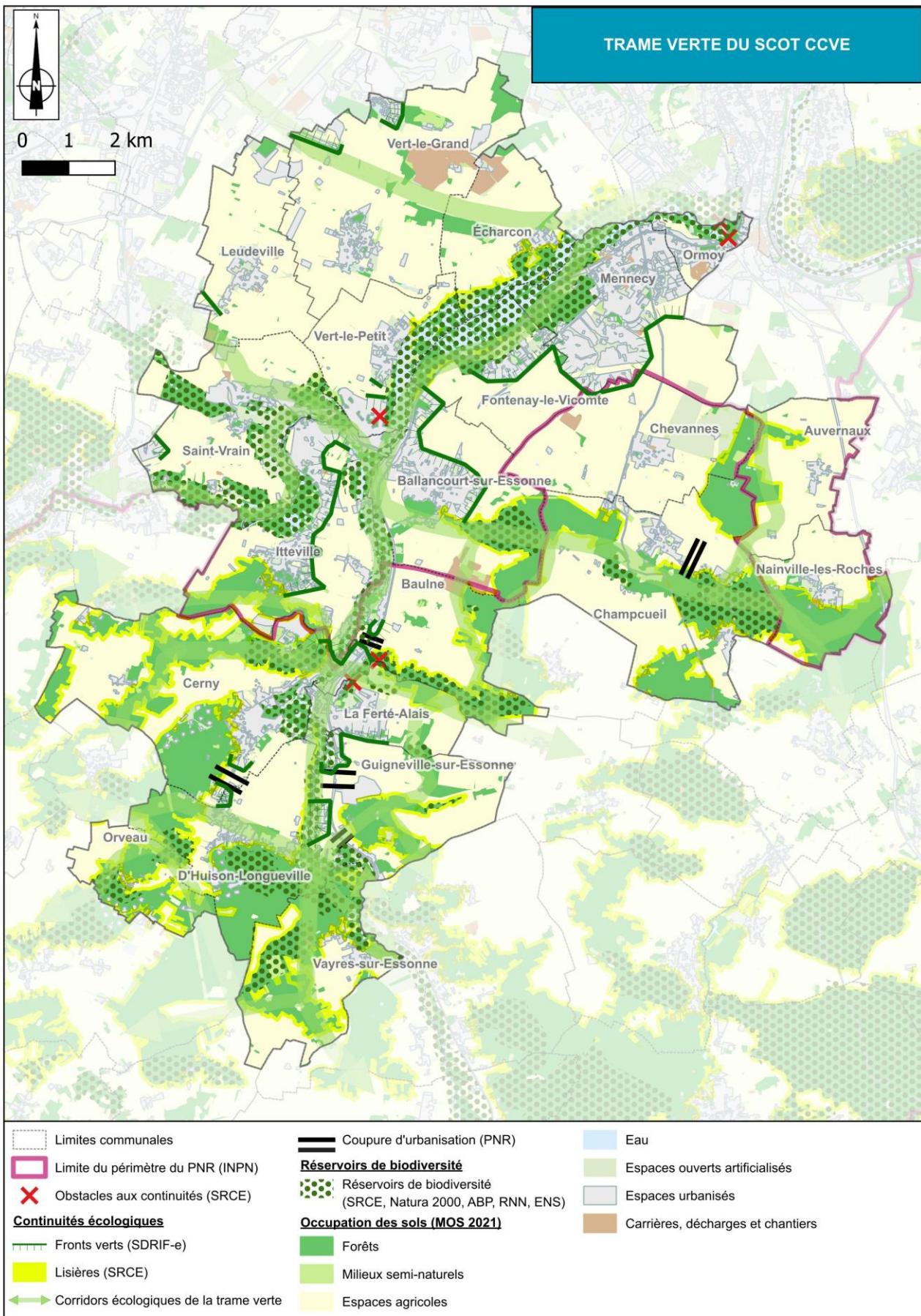
b. *Les espaces Naturels, Agricoles et Forestiers à préserver*

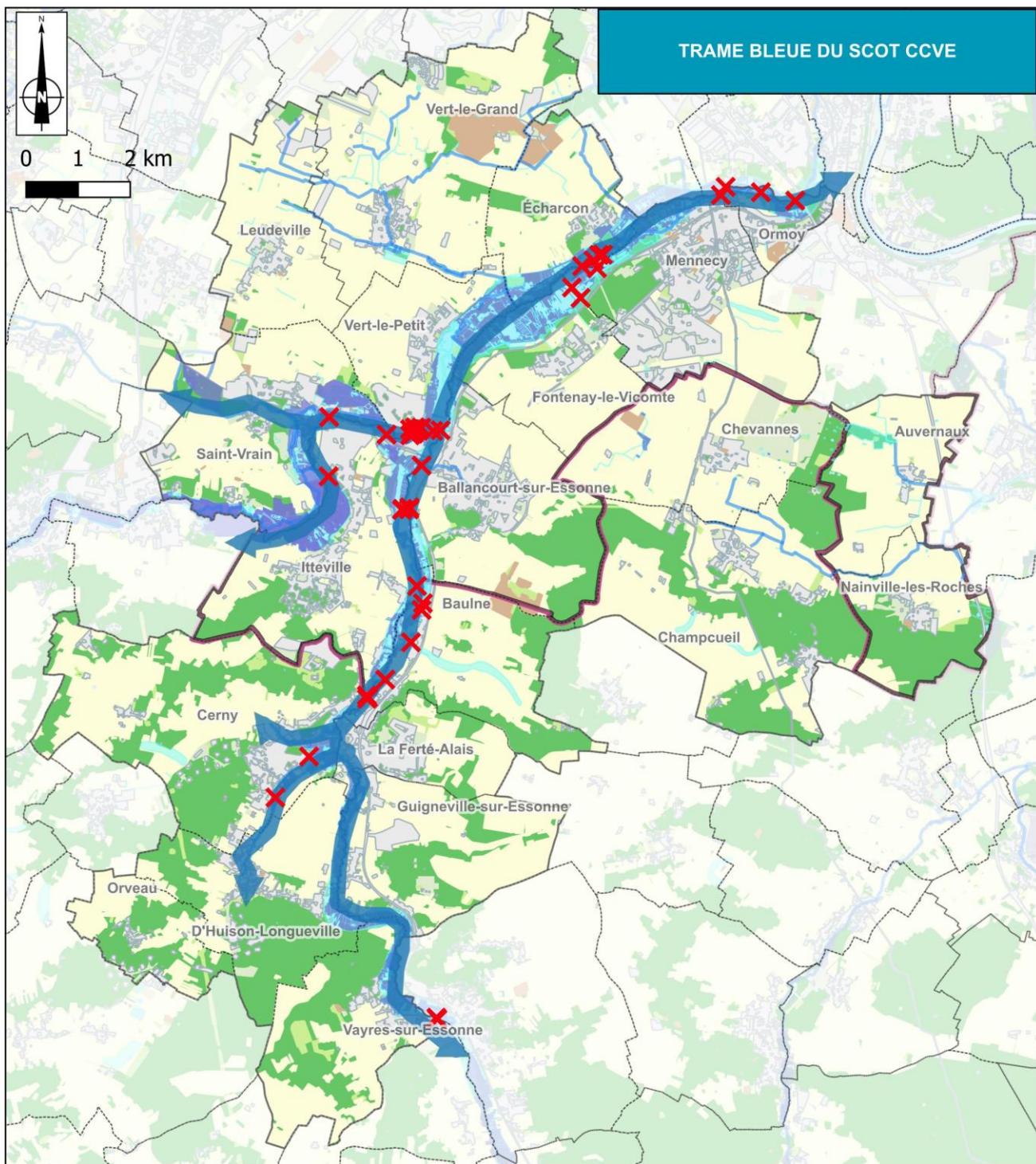
Parmi ces espaces naturels, agricoles et forestiers, certains revêtent un intérêt particulier du fait de la présence de nombreuses espèces, d'habitat caractéristiques et accueillent les étapes du cycle de vie des espèces. Ce sont les réservoirs de biodiversité. Ces réservoirs sont reliés par des corridors écologiques permettant la circulation des espèces et l'enrichissement de la diversité génétique.

Les cartes ci-dessous permettent de mieux appréhender la localisation des réservoirs de biodiversité supraterritoriaux et les connexions qui existent entre eux. Ils reprennent les espaces faisant l'objet d'une protection réglementaire et ceux repérés par le SRCE.

Le SCoT-AEC vise au maintien de ces éléments pour favoriser la richesse écologique du territoire, voire de les compléter par des éléments locaux qui permettent de compléter ce maillage.







- Limites communales
- ✗ Obstacles à l'écoulement (SRCE)
- Limite du périmètre du PNR (INPN)

Continuités écologiques

- ➡ Corridors écologiques de la trame bleue:
Essonne et Juine (SRCE)
- Cours d'eau (BD topo)

Réseau de zones humides

- Zones humides avérées (DRIEAT, SIARJA, Juine Aval,
Réseau zones humides)
- Zones humides probables (SAGE Nappes de Beauce
et milieux aquatiques associés)

Occupation des sols (MOS 2021)

- | |
|-----------------------------------|
| Forêts |
| Milieux semi-naturels |
| Espaces agricoles |
| Eau |
| Espaces ouverts artificialisés |
| Espaces urbanisés |
| Carrières, décharges et chantiers |

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Prescription P53 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Les communes veilleront à la **retranscription stricte de la protection des réservoirs de biodiversité reconnus** au travers de la mise en place d'une réglementation dédiée au sein de leurs documents d'urbanisme. Les espaces naturels bénéficiant d'une protection réglementaire et les réservoirs déterminés au sein du SRCE doivent donc être transcrits au sein des documents d'urbanisme du territoire. Ces périmètres s'accompagneront de dispositions réglementaires permettant le maintien du milieu et la préservation de ses fonctionnalités. **Une lisière pourra être déterminée autour de ces réservoirs.**

Ainsi, seules les constructions participant à la gestion et au maintien des réservoirs de biodiversité seront autorisées. En cas de constructions existantes, les extensions devront être limitées et les aménagements devront assurer une conservation de la richesse écologique de ces réservoirs.

Prescription P54 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Dans les **zones Natura 2000**, 4 principes cumulatifs supplémentaires sont à appliquer, qui visent à garantir le maintien et à permettre la bonne gestion des habitats d'intérêt communautaire :

- **Préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces ;**
- **Garantir la compatibilité des aménagements avec les DOCOB (DOCument d'OBjectifs) élaborés** (DOCOB des Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte, DOCOB des buttes gréseuses de l'Essonne et DOCOB des marais des basses vallées de la Juine et de l'Essonne). Toutefois, les activités humaines ne sont pas exclues, dont les infrastructures ainsi que les ouvrages et installations d'intérêt public. Si des aménagements dans ou aux abords des zones Natura 2000 sont susceptibles d'entraîner une incidence notable sur ces zones (L.414-4 du Code de l'environnement), ils devront faire l'objet d'une étude d'incidences qui permettra de fixer les conditions d'acceptabilité du projet et les éventuelles mesures compensatoires admissibles ;
- **Permettre les ouvrages strictement nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou aquacole, ou à leur fréquentation par le public.** Les aménagements induits doivent être adaptés à la sensibilité des milieux et ne pas générer d'altération significative des sites ;
- **Limiter la densification des espaces bâties existants** dans le respect des habitats et des objectifs caractéristiques du site Natura 2000.

Prescription P55 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Lors de la révision des documents d'urbanisme, les communes veilleront à se référer aux Schémas Directeurs de Zones Humides et études de caractérisation de la trame verte et bleue réalisées ou en cours de réalisation par les syndicats de rivières compétents, dans le respect des règles de caractérisation définies par l'Etat, pour prendre en compte de façon précise les zones humides et les sous-trames caractérisant leur territoire.

Les périmètres de zones humides avérées (notamment issues des études des syndicats de rivières et du SAGE de la Nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés) doivent faire l'objet d'une retranscription au règlement graphique des PLU pour répondre à l'objectif de protection des zones humides. Le classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) comportant une information sur le caractère humide de la zone (Nzh/Azh) ou l'application d'une prescription graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, est notamment un moyen efficace pour assurer la protection des zones humides. Cette protection vise à :

- Interdire les mouvements de terrain ou remblais sur la zone,
- Encadrer toute construction située à proximité pouvant porter atteinte à l'intégrité de la zone,
- Faire appliquer les dispositions prises par les SAGEs et le SDAG.

c. Les corridors écologiques à maintenir, restaurer et reconquérir

La richesse de la biodiversité du territoire s'apprécie également au travers des possibilités de déplacements des espèces entre les réservoirs favorisant le brassage génétique entre les populations et la possibilité d'accomplir l'ensemble du cycle de vie sur le territoire. Les élus souhaitent permettre le développement de cette biodiversité caractéristique du territoire en préservant les espaces Agricoles, Naturels et Forestiers, en limitant les éléments fragmentant et en favorisant les éléments relais entre deux réservoirs. Les continuités écologiques sont des éléments structurants de la trame verte et bleue et dépassent généralement les limites administratives des territoires. La CCVE s'intègre dans l'écosystème de la région Ile-de-France et, dans sa partie Sud, au sein de la région naturelle du Gâtinais.

Prescription P56 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR85)

En accord avec les dispositions du SDRIF-e, les documents d'urbanisme devront :

- Conforter les unités paysagères du Plateau de Vert-le-Grand, de la Plaine de Chevannes et de la Vallée de l'Essonne. Sans remettre en cause les projets de l'Ecosite, la desserte du Val d'Essonne, le site des Casernes, Montvrain III, les documents d'urbanisme devront limiter les destinations autorisées à celles ne venant pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces naturels, agricoles et forestiers. Les projets doivent impacter le moins possible les vues principales et le paysage ;
- **Préciser localement les fronts verts d'intérêt régional marquant des espaces de transition à prévoir entre l'espace urbain et les espaces ouverts.** Ainsi, toute nouvelle urbanisation en limite de l'espace agricole doit intégrer, sur l'espace prévu à l'urbanisation, **un espace tampon de 5 mètres minimum** pouvant accueillir uniquement des circulations douces ou des aménagements paysagers favorables à la biodiversité. En cas de renouvellement urbain, les espaces de transition entre les espaces naturels, agricoles et forestiers et l'espace urbain doivent être traités de façon à valoriser l'intégration paysagère et à augmenter la perméabilité.
- **Identifier les espaces agricoles à protéger strictement de toute nouvelle urbanisation.**
- Certaines **connexions écologiques d'intérêt régional à maintenir sont particulièrement ciblées** sur le territoire.

Il s'agit :

- De la connexion entre le Grand Marais et le Bois de Guigneville à Guigneville-en-Essonne ;
- De la connexion entre le Marais de Misery et l'espace agricole à Echarcon ;
- De la connexion entre l'Essonne et l'espace agricole en limite sud-ouest de Fontenay-le-Vicomte.

Les documents d'urbanisme localisent et protègent ces connexions écologiques d'intérêt régional afin de permettre la connexion des sous-trames arborée, calcicole, herbacée et humide. Au sein du périmètre de protection, toute nouvelle urbanisation est exclue sauf s'il comporte un site urbain constitué. Dans ce deuxième cas, une attention particulière est portée au maintien des espaces ouverts, à la perméabilité au vivant au sein de l'espace urbain. Par ailleurs, lorsqu'elles ne peuvent être accueillies dans d'autres espaces, sous réserve de préserver la fonctionnalité des connexions écologiques d'intérêt régional et qu'il ne soit pas porté atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, peuvent exceptionnellement être admises dans les espaces naturels, boisés, ou agricoles de ces secteurs :

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière ;
- les installations nécessaires à l'alimentation en eau potable (cintage, réservoirs, stations de pompage)
- dans les espaces agricoles, les installations de collecte, stockage, et premier conditionnement des produits agricoles, dont la proximité est indispensable au prolongement de l'acte de production.

Les communes de Baulne, Cerny, Champcueil et Guigneville-sur-Essonne préserveront les coupures d'urbanisation repérés par le PNR du Gâtinais français. Ainsi ces espaces devront rester libres de toute construction et favoriser les déplacements des espèces, notamment par une limitation des éléments fragmentant (clôture, route) et le maintien des éléments relais à la biodiversité (arbres, bosquets, mares, zones humides, haies).

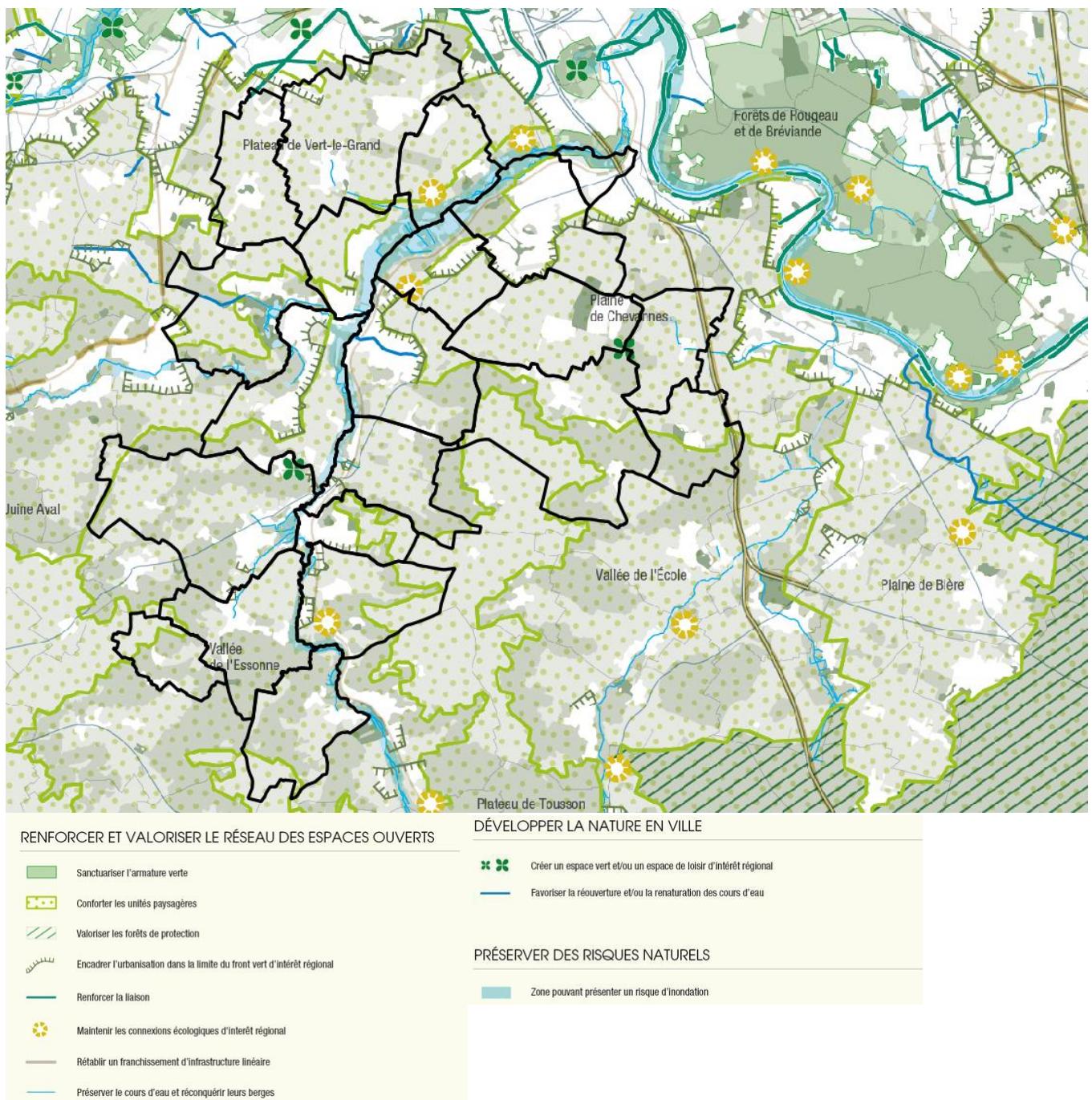


Figure 4 : Extrait du SDRIF-E (Carte « Placer la Nature au cœur du développement »)

Accusé de réception préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Prescription P57 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Sur le territoire, certains corridors écologiques d'intérêt communautaire, voire extra-communautaire sont repérés. À travers les dispositions du SCoT-AEC, le territoire de la CCVE veillera à maintenir et renforcer ces corridors afin de participer à la préservation de la biodiversité en Ile-de-France. Ainsi, sur les corridors de la Trame Verte et Bleue du SCoT-AEC, les communes veilleront :

- **A interdire toute urbanisation déconnectée de l'enveloppe urbaine**, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pastorale ou forestière, des installations nécessaires à l'alimentation en eau potable, les installations de collecte, stockage, et premier conditionnement des produits agricoles, dont la proximité est indispensable au prolongement de l'acte de production,
- **A interdire l'urbanisation linéaire le long d'une voie, d'un cours d'eau ou d'un coteau,**
- **A empêcher la densification des zones urbaines existantes qui formerait un obstacle aux corridors écologiques,**
- **A justifier l'ensemble des constructions s'implantant sur la Trame Verte et Bleue et à intégrer la démarche**
- **Eviter, Réduire, Compenser** lors de la réalisation d'opération d'aménagement :
 - a. par la prise en compte des continuités,
 - b. par l'intégration des impacts sur le bassin versant,
 - c. par l'évitement des espaces naturels protégés, ou à défaut leur compensation.
- **A intégrer des espaces dédiés aux continuités écologiques au sein des opérations d'aménagement s'implantant dans le prolongement de l'enveloppe urbaine.** Cette intégration passera prioritairement par une recherche de perméabilité des déplacements et le principe de maintien ou de compensation des habitats permettant un maintien des espèces patrimoniales sur le site,
- **A rechercher une cohérence entre les axes de déplacements présents sur le territoire de la CCVE et ceux des territoires voisins,**
- **A protéger les éléments du patrimoine naturel présents sur les corridors (haies, bosquets, prairies, arbres isolés, plans d'eau, mouillères, mares, zones humides),**
- **A conditionner la pose des clôtures à celle qui permettent le passage de la faune** (soit constituées d'un grillage commençant à 20 cm du sol et composé de grandes mailles, soit constituées de haies végétales, soit par l'intégration de passage dans les murets, soit par un système de paddock en bois),
- **A appliquer une lisière de 50 mètres autour des boisements de plus de 100 ha.** Au sein de ces lisières, et en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation, à l'exception des bâtiments agricoles, ne peut être implantée. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. Toutefois, peuvent être autorisés dans ces lisières les aménagements et les installations nécessaires à la vocation multifonctionnelle de la forêt, permettant :
 - a. l'accès pour les besoins de la gestion forestière,
 - b. le développement économique de la filière bois,
 - c. l'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur de l'agglomération.

Prescription P58 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR77)

Les éléments fragmentant des continuités écologiques devront être réduits. Pour cela, les nouvelles infrastructures de communication ne devront pas couper un corridor écologique reconnu et à défaut devront intégrer des aménagements permettant une traversée sécurisée pour la faune sauvage.

Il en est de même pour les obstacles à l'écoulement qui ne doivent pas être renforcés. L'urbanisation devra respecter l'écoulement naturel des cours d'eau et les secteurs de projets de

renaturation des cours d'eau seront exclus des zones constructibles.

Recommandation R36 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

La protection réglementaire des réservoirs de biodiversité avérés devra s'adapter à l'usage des espaces naturels. Ainsi, une protection forte peut être appliquée sur les espaces boisés non exploités par l'application d'un Espace Boisé Classé (L. 113-1 du Code de l'Urbanisme). Lorsque l'espace est voué à l'accueil d'activité de loisir ou d'exploitation forestière, il pourra être encadré par l'application des contrats de gestion ou, en cas d'absence de contrat, par l'application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Recommandation R37 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

La mise à jour des diagnostics environnementaux menés au sein des périmètres des ZNIEFF de type 1 et de type 2 permet de confirmer le périmètre et la pertinence de cette reconnaissance au regard de la présence, ou non, d'espèces patrimoniales sur ces secteurs.

d. *Les corridors écologiques à maintenir, restaurer et reconquérir*

Au-delà des sites remarquables repérés sur le territoire, la CCVE dispose de nombreux espaces naturels constituant des réservoirs de biodiversité locaux et venant mailler le territoire. Le SCOT-AEC vise à préserver ce patrimoine naturel communal qui vient renforcer les continuités du territoire.

Prescription P59 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Les réservoirs de biodiversité avérés pourront être complétés avec des réservoirs déterminés localement. Ces réservoirs locaux assurent le relais entre ces réservoirs d'intérêt dans l'objectif de soutenir les grandes continuités du territoire. Ils seront repérés par les communes, notamment au sein de l'espace urbain constitué. **Les communes les plus urbaines intégreront des dispositions pour le maintien des espaces verts publics et des coeurs d'ilots présentant un intérêt pour les continuités écologiques.** Ces espaces devront :

- Permettre le déplacement de la faune au sein de l'espace urbain,
- Maintenir des éléments naturels permettant l'accueil des espèces,
- Maintenir leur part d'espace de plein-terre par une interdiction d'artificialisation supplémentaire,
- Interdire les essences végétales exotiques envahissantes,
- Favoriser les aménagements encourageant au développement de la biodiversité constituée.

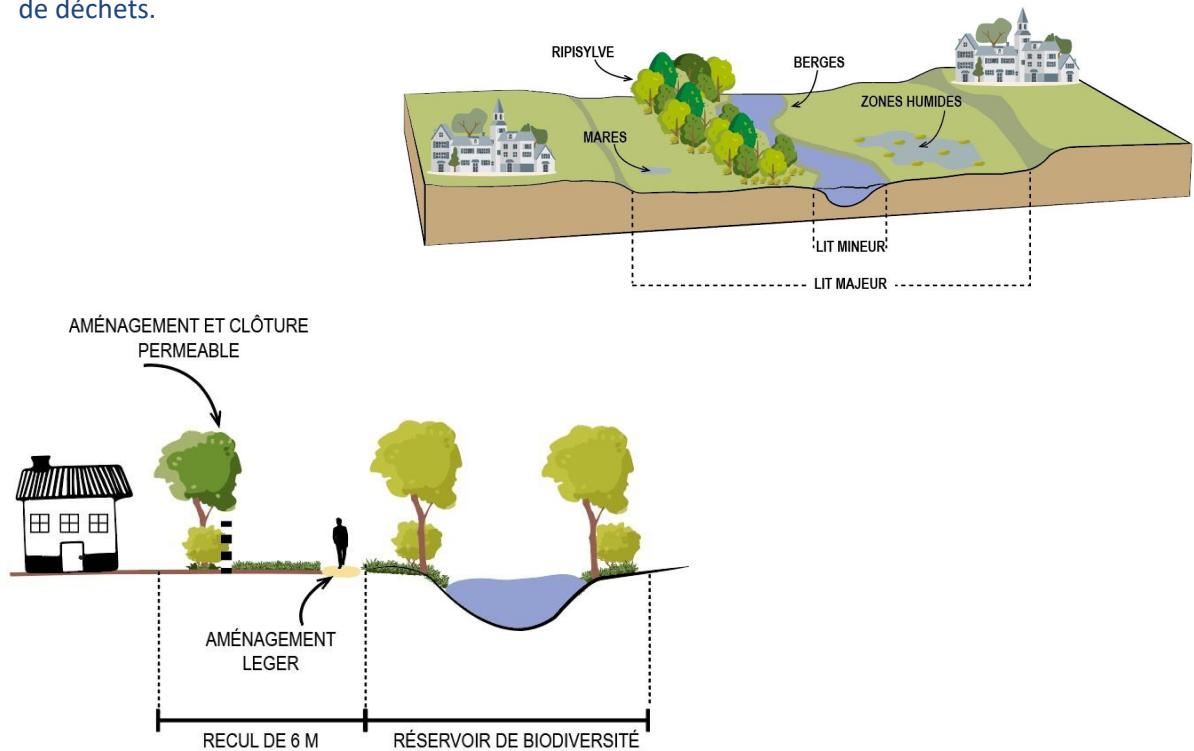
Les espaces boisés de plus de 5 ha seront intégrés comme réservoir de biodiversité. Lors des procédures menées sur les espaces potentiellement ouverts à l'urbanisation ou dédiés à l'accueil d'équipement d'énergies renouvelables, des inventaires devront venir compléter ou préciser les périmètres de zones humides avérées.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Prescription P60 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR77)

Dans le cadre de la préservation de la trame bleue, les berges des cours d'eau devront être préservées de l'artificialisation et protégées. Un recul de constructibilité minimum de 6 mètres devra être appliqué depuis les berges. Au sein de cette bande, seront autorisés les mobiliers urbains démontables liés à la valorisation du site, les travaux de gestions et d'entretien, les postes d'observations de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours et les cheminements perméables, tant que ceux-ci ne viennent pas rompre une continuité écologique ou détériorer les milieux naturels des berges du cours d'eau. Lorsqu'elle existe, la servitude A4 « Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau » sera intégrée à la liste des servitudes et annexée aux documents d'urbanisme.

Au sein de cette bande de 6 mètres, la valorisation des berges et de ripisylve passera par une limitation des coupes à nu des berges et la préservation des ligneux, l'évitement de remblais, affouillements, exhaussements et comblements des sols et une interdiction de dépôts et stockage de déchets.



Lorsqu'un projet de renaturation est prévu, les dispositions qui s'appliquent à l'ensemble des cours d'eau doivent être appliquées sur le futur profil de ce cours d'eau, notamment le respect d'un recul de constructibilité de 6 m. Cette prescription s'applique également pour les cours d'eau souterrains pour lesquels la **réouverture est prévue**. Le ruisseau du Mauvais temps à Saint-Vrain et le ru de Ballancourt- sur-Essonne sont concernés.

La protection des berges de la trame bleue doit également s'appliquer à la ripisylve (espace d'échanges, appelé écotone, entre les milieux terrestres et le milieu aquatique). Dans ce cadre, les éléments de protection devront permettre les interventions sanitaires. En cas de déboisement, une opération de compensation devra être menée à proximité pour densifier la ripisylve.

Les plans d'eau d'intérêt et les marais identifiés sur les communes devront être préservés. Ces sites seront répertoriés aux règlements graphiques des PLU.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Prescription P61 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Le territoire de la CCVE devra mettre en place des dispositions pour lutter contre les espèces exotiques envahissantes. Inversement, les essences s'adaptant au changement climatique et peu consommatrices en eau seront à privilégier.

Prescription P62 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Les aménagements paysagers publics rechercheront un faible besoin en eau et la création de service écosystémique. **L'aménagement de nouveaux espaces publics ou leur requalification devra favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation de ces espaces.** Les essences sélectionnées devront répondre aux contraintes du site afin de permettre leur bon développement et ne pas venir en conflit avec l'usage du site.

Recommandation R38 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Communiquer les données du SDAGE Seine-Normandie ainsi que les différentes études de pré-localisation des zones humides menées par les syndicats de rivière et le SAGE Nappe de Beauce limite l'implantation de projet au sein des espaces à forte probabilité de zones humides et oriente les porteurs de projet. Ainsi, les espaces de forte probabilité de présence de zone humide peuvent être intégrés en zone naturelle (N) ou naturelle à dominante humide (Nzh) par application du principe de précaution.

Recommandation R39 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR77)

Inclure les associations locales d'environnement, de pêche, de chasse et de randonnées dans le processus d'identification du patrimoine naturel permet d'apprécier la fonctionnalité de ce patrimoine local et d'adapter le niveau de protection à appliquer aux éléments naturels.

e. *Les corridors écologiques à maintenir, restaurer et reconquérir*

Les corridors représentés au sein de la TVB du SCoT-AEC pourront être complétés par des corridors locaux. En effet, les élus souhaitent préciser la Trame Verte et Bleue par des connaissances locales et l'intégration de projets de renaturation. Ces corridors, notamment présents au sein de l'enveloppe urbaine peuvent, entre autres, être constitués de :

- corridors diffus d'espaces ouverts,
- continuités en pas japonais,
- coulées vertes (les coulées vertes peuvent accompagner les itinéraires de mobilités douces végétalisés),
- coupures d'urbanisation à maintenir.

Au sein des PLU, des espaces naturels et de prairies déterminées à l'échelle locale pourront être sanctuarisés ou à créer.

Prescription P63 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Au sein de ces corridors locaux (continuités vertes et noires), les communes veilleront :

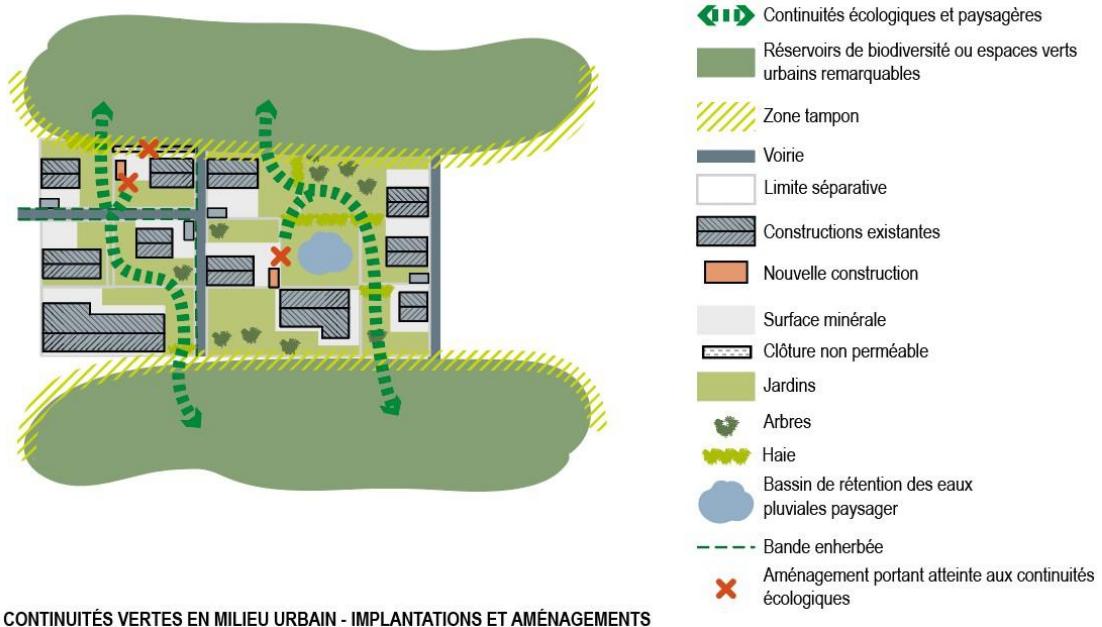
a. **A interdire toute urbanisation**, en dehors des aménagements légers n'impactant pas la nature des sols,

b. **A appliquer une gestion de ces espaces favorable au maintien de la biodiversité**,

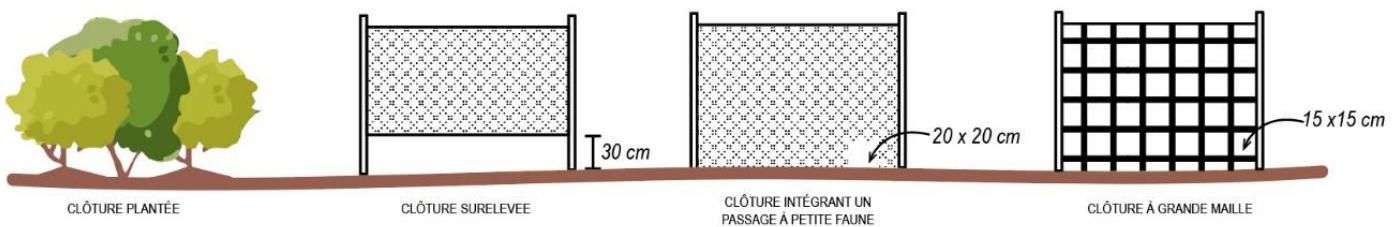
c. A adapter l'orientation lumineuse pour en réduire les effets néfastes sur la trame noire,



d. A la recherche du maintien et du développement de la connexion entre ces espaces et les corridors déterminés au sein de la TVB du SCoT-AEC,



- e. A protéger les éléments du patrimoine naturel présents sur les corridors (haies, bosquets, prairies, arbres isolés, plans d'eau, mouillères),
- f. A favoriser la perméabilité des clôtures au passage de la faune.



CLÔTURES FAVORABLES À L'ACCUEIL DE LA BIODIVERSITÉ

Recommandation R40 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

Mener des études sur la trame noire permet de cibler des espaces urbains particulièrement fréquentés par les espèces nocturnes pour adapter la gestion des éclairages publics selon les couloirs de déplacement.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Recommandation R41 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7)

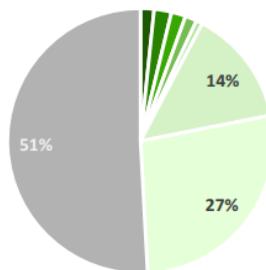
Au sein des opérations d'aménagement, des dispositions peuvent permettre un développement de la biodiversité en milieu urbain. Ces dispositions peuvent favoriser le développement des toits ou murs végétalisés, des façades présentant des refuges pour les oiseaux et insectes, d'un aménagement paysager et écologique des bassins de rétention, de mesures de réduction de la pollution lumineuse, de définition des attendus en termes de végétalisation Ces pratiques peuvent être explicitées au sein d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Objectif 1.2 : Réintégrer la nature au sein des espaces urbains

A titre informatif, des zones potentielles de renaturation des espaces urbanisés ont été mises en avant par l'Institut Paris Région :

Pondérations associées au potentiel de renaturation selon le mode d'occupation du sol	
Extraction de matériaux	1
Parkings de surface	0,7
Entreposage à l'air libre	0,6
Grandes entreprises industrielles	0,5
Zones d'activités économiques	0,5
Grandes surfaces commerciales	0,5
Gares routières, dépôts de bus	0,5
Terrains vacants	0,4
Entrepôts logistiques	0,4
Cimetières	0,3
Ensembles d'habitat individuel identique	0,3
Habitat collectif discontinu	0,3
Décharges	0,3
Habitat individuel	0,2
Habitat collectif continu haut	0,2
Voies de plus de 25m d'emprise	0,2
Autres espaces urbanisés	0

Répartition des 3 751 ha d'espace urbanisé en termes de potentiel de renaturation



Méthode de pondération associée au potentiel de renaturation selon l'occupation des sols (Institut Paris Région-Octobre 2022)

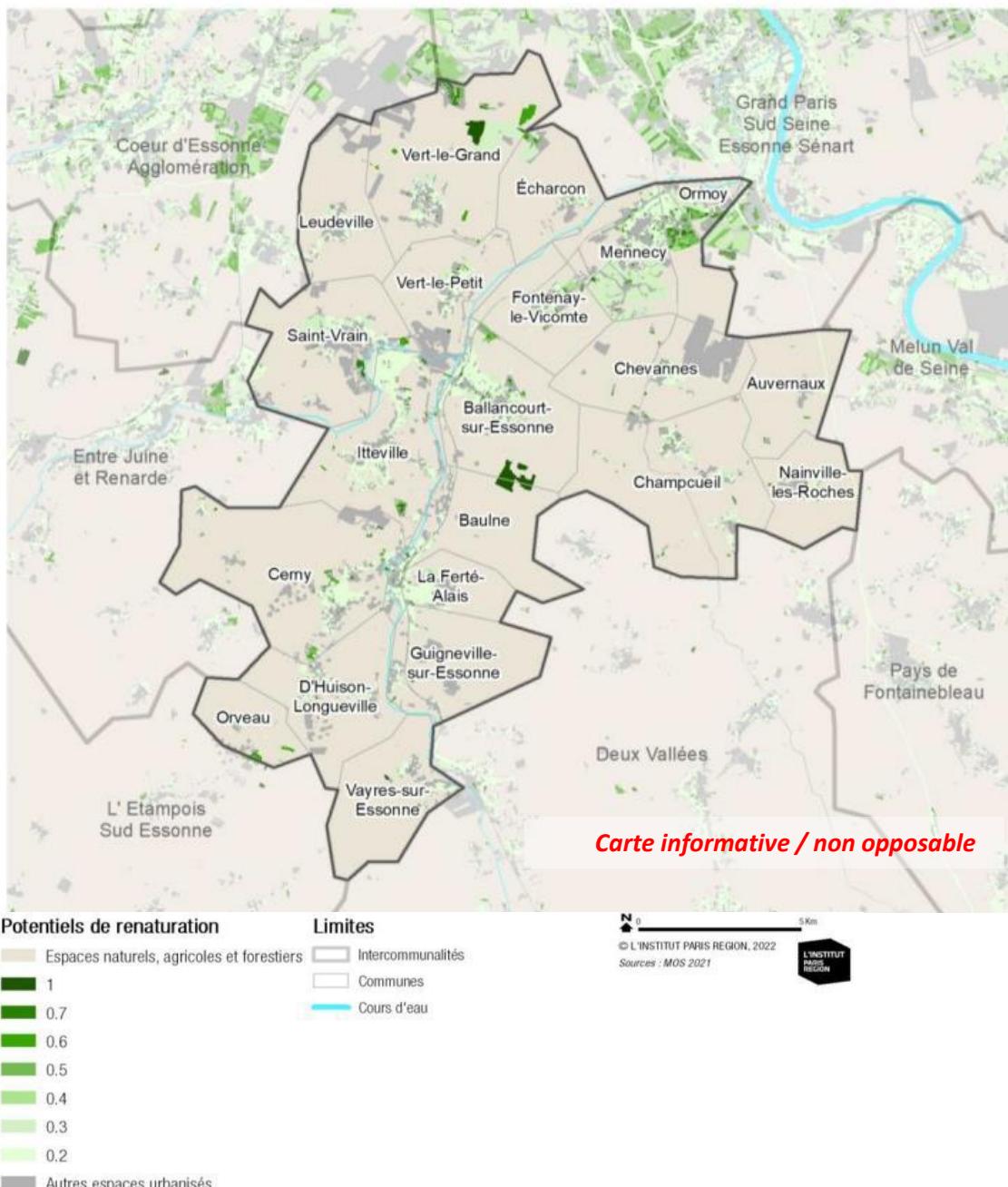


Figure 5 : Potentiel de renaturation des espaces urbanisés (Etudes de territorialisation de ZAN - Institut Paris Région-Octobre 2022)

Un coefficient associé au potentiel de renaturation a été attribué en fonction de l'occupation du sol des espaces urbanisés. Ce coefficient croît avec la capacité des différents modes d'occupation à accueillir de la renaturation (espace disponible, faculté de transformation ...). **Les documents d'urbanisme veilleront à vérifier l'intérêt de la renaturation présentant le plus haut potentiel (entre 0,6 et 1).**

Les 2 sites présentant le plus haut potentiel de renaturation concernent l'Ecosite à Vert-le-Grand/Echarcon et Ballancourt-sur-Essonne / Baulne, qui sont des surfaces affectées aux carrières et à l'économie circulaire. L'ecosite répond à un besoin territorial concernant les matériaux primaires et secondaires (traitement, recyclage et réemploi). Ces sites ont vocation à pérenniser et à adapter leurs activités selon les besoins dans les années à venir. Par conséquent, la renaturation de ces sites semble difficilement envisageable.

Les communes pourront justifier le fait de ne pas retenir ces sites comme secteur de renaturation si ceux-ci ne présentent pas d'intérêt significatif pour la biodiversité. Les sites peuvent être classés comme

Accusé de réception en préfecture
2022100400546-20220617-D20220618
Date de télétransmission : 17/06/2022
Date de réception préfecture : 17/06/2022

secteur stratégique dans le cadre d'une politique supra communale.

Ces sites peuvent également constituer des zones à privilégier dans le cadre d'un projet nécessitant la mise en place d'une zone de compensation. Dans ce cas, et sans préjudice sur les dispositions du SDAGE Seine- Normandie, la zone de compensation doit rechercher l'équivalence par rapport à la zone impactée.

Prescription P64 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR17, OR18, OR19, OR25, OR26, OR39, OR40, OR41)

Dans une logique de développement urbain raisonnable et respectueux de son environnement, **les projets de PLU devront intégrer des prospections écologiques afin de déterminer les enjeux environnementaux de l'ensemble des zones non-artificialisées urbanisables de plus de 1 ha**. Ces prospections permettront de déterminer la présence éventuelle de milieux humides ou d'espèces patrimoniales à protéger. Cette prescription s'applique aux secteurs d'extension urbaine ainsi qu'aux espaces de densification.

Prescription P65 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR17, OR18, OR19, OR20, OR25, OR26, OR29, OR35, OR39, OR40, OR41)

Les élus de la CCVE souhaitent accorder les exigences de densification de l'espace urbain avec le maintien d'un cadre de vie agréable. Ainsi, les documents d'urbanisme devront penser l'organisation du tissu urbain en intégrant :

- **Le maintien des espaces verts publics et cœur d'ilots** pour leur action de réduction des îlots de chaleur, de captation du carbone et d'espaces propices à l'accueil de biodiversité,
- **La protection des arbres d'alignement et des arbres remarquables**, qui sont des espaces tampons vis-à-vis des nuisances sonores et qui ont une action de ralentissement des ruissellements,
- **La réduction des essences allergènes**, afin de préserver la santé des habitants,
- **L'intégration, au sein des OAP, des continuités écologiques, des espaces de pleine-terre et de végétalisation, des notions de constructions bioclimatiques et de l'intégration des mobilités douces,**
- **L'augmentation de la perméabilité sur la commune** par l'intégration des stationnements perméables, des coefficients de pleine-terre, de la végétalisation des toitures terrasses ou des façades...

Au titre du SDRIF-e, **la DGAC de Chevannes et le plateau de l'Ardenay ont été ciblés pour accueillir un espace vert et/ou de loisir de rayonnement régional.**

Prescription P66 (OR1, OR2, OR3, OR4, OR5, OR6, OR7, OR25, OR26, OR29, OR39, OR40, OR41, OR77)

Les documents d'urbanisme devront **recenser les espaces de friches artificialisées du territoire**. Cette réserve foncière devra être intégrée au sein de la stratégie communale de développement. Ainsi, l'absence de mobilisation des friches artificialisées en cas de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier devra être justifiée.

Afin de s'inscrire dans une démarche de Zéro Artificialisation Nette et en lien avec les objectifs de développement d'espace de nature en ville, **les documents d'urbanisme identifieront (quand cela s'y prête) des secteurs de désimperméabilisation ou de renaturation au sein des OAP ou du règlement graphique**. Les sites à privilégier sont ceux concernés par des continuités écologiques à conforter ou restaurer (ripihyves des cours d'eau, zones d'épandage de crue, continuités de jardin ou de parcs...), par une dépollution des sols ou par des aménagements propices à la désimperméabilisation (zones de stationnement, jardins et espaces publics, cours d'école...).



Exemple d'espace propice à la végétalisation à Ballancourt-sur-Essonne (IEA)

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Orientation 2 : Préserver durablement les ressources naturelles du territoire face aux pressions et aux pollutions

Objectif 2.1 : Favoriser une gestion globale de l'eau

Le territoire du Val d'Essonne présente un réseau hydrographique très développé s'articulant autour des bassins de l'Essonne et de la Juine. Depuis 2019, la qualité de ces eaux s'est nettement améliorée. Afin de poursuivre les efforts entrepris et atteindre une bonne qualité des eaux sur le territoire, les élus de la Communauté de Communes souhaitent intégrer le cycle de l'eau au sein de leur stratégie de développement. Pour cela, le SCoT- AEC vise à une protection des milieux aquatiques (voir les prescriptions 51 à 66) et à un développement prenant en compte la résilience de la ressource en eau.

a. Améliorer la qualité chimique et écologique des masses d'eau

Les milieux aquatiques constituent des ressources à protéger tant du point de vue écologique que de la santé humaine. En effet, cette ressource vitale doit être protégée face à la pollution venant détériorer la qualité des eaux potables et face à la raréfaction de la ressource, ce qui pourrait mener à une concurrence dans l'utilisation de la ressource. Pour prévenir une crise de l'eau sur le territoire, les élus s'engagent dans une démarche de reconquête de la qualité des eaux sur le territoire.

Prescription P67 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR36, OR37, OR38, OR39, OR40, OR41)

L'atteinte des objectifs de bonne qualité des eaux souterraines et de surface devra être poursuivie par l'ensemble des communes de la CCVE. Pour cela, les communes devront :

- a. Veiller à anticiper la hausse de la demande dans un contexte de raréfaction de la ressource,
- b. Maintenir les éléments existants permettant la diminution des ruissellements et la filtration des eaux,
- c. Protéger les eaux souterraines contre l'infiltration de polluants.

b. Sécuriser l'approvisionnement et assurer la qualité de la ressource

Prescription P68 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR36, OR37, OR38, OR39, OR40, OR41)

Dans le cadre de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable avec les perspectives démographiques liées au développement urbain attendu. Les communes devront associer systématiquement les collectivités ayant la compétence « eau potable » afin de s'assurer de la compatibilité entre les besoins futurs et la ressource à l'échelle du territoire couvert par ces collectivités.

La progressivité dans l'ouverture des zones à urbaniser doit être conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau provenant des nappes déficitaires.

Prescription P69 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR36, OR37, OR38, OR39, OR40, OR41)

Les documents d'urbanisme locaux devront promouvoir les techniques permettant de réaliser des économies d'eau (installation de récupérateurs d'eau de pluie, de dispositifs hydroéconomies, système de réemploi...) à travers le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles, OAP thématique intégrant la ressource en eau par exemple).

Prescription P70 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR36, OR37, OR38, OR39, OR40, OR41)

Dans le cas où les captages ne seraient pas couverts par une DUP de protection opposable, en application du principe de précaution, les collectivités locales s'appuieront sur les connaissances existantes afin de mettre en place des règles de protection autour de ces captages dans leur document d'urbanisme. Cette protection pourra passer par exemple par le classement de ces espaces en zone A ou N ou la limitation des destinations des constructions dans les périmètres immédiats et rapprochés.

Recommandation R42 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR36, OR37, OR38, OR39, OR40, OR41)

Elaborer un schéma directeur d'alimentation en eau potable permet aux structures en charge de la collecte et de la distribution en eau potable de suivre et d'anticiper la disponibilité et la qualité de la ressource en eau potable.

c. Optimiser les dispositifs d'assainissement au regard des perspectives de développement

Le territoire dispose de 5 stations d'épuration qui assurent le traitement des eaux usées. Quatre de ces équipements assurent à ce jour un traitement conforme des eaux collectées. La station d'épuration de Marolles Saint-Vrain présente quant à elle une fragilité sur la gestion des eaux. Ainsi, le développement programmé du territoire doit conduire à une réflexion sur l'adéquation entre l'augmentation des flux issus de l'accueil de nouveaux habitants ou activités et les capacités de ces installations.

Prescription P71

Les communes devront démontrer leur capacité de traitement des eaux usées dans leurs projets de développement. Cette prescription s'applique pour les habitations principales ainsi que pour les résidences secondaires ou de tourisme. Les communes devront associer systématiquement les collectivités ayant la compétence « assainissement » afin de s'assurer de la compatibilité entre les besoins futurs et les capacités de traitement de l'équipement rattaché.

En cas d'assainissement non-collectif, les structures en charge du SPANC devront mener des contrôles réguliers permettant un suivi et une mise en conformité d'installations sanitaires.

Dans le cas de rejet d'eaux usées présentant une concentration en polluant plus lourde (rejet industriel, eau de piscine...), une autorisation de déversement devra être accordée et un pré-traitement pourra être demandé avant rejet dans les réseaux collectifs.

Prescription P72 (OR21, OR22, OR23, OR24)

Les eaux pluviales devront être gérées au plus près du point de chute par une rétention, infiltration et évapotranspiration à la parcelle. Ainsi en conformité avec le SDAGE, cette gestion à la source devra permettre à minima de gérer les pluies courantes (10 mm en 24h). Pour cela, les projets devront suivre les principes suivants :

- **Modération de l'imperméabilisation des sols** (maintien d'espace de pleine-terre proportionné au besoin, recours à des matériaux perméables...) lors des nouvelles urbanisations,
- **Intégrer la désimperméabilisation dans les projets de renouvellement urbain ;**
 - **Intégration d'espaces de régulation du débit d'infiltration des eaux pluviales lorsque cela est nécessaire ;**
- **Respect des écoulements naturels des eaux ;**
- Eviter la concentration des eaux pluviales en mettant à profit tous les espaces disponibles pour l'infiltration.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Prescription P73 (OR17, OR18, OR19, OR20, OR21, OR22, OR23, OR24)

Les éléments paysagers qui contribuent à la gestion naturelle des eaux et à la réduction des ruissellements (les fossés, les zones humides, les haies, les arbres...) devront être maintenus afin de réduire la charge en polluant des eaux pluviales. Ce patrimoine naturel fera l'objet d'une protection particulière lorsqu'il se situe sur des pentes ou coteaux.

Au sein des nouvelles opérations d'aménagement et de création d'espaces publics, ces éléments devront être intégrés comme outils de gestion des eaux pluviales.

Recommandation R43 (OR21, OR22, OR23, OR24)

Les nouveaux aménagements pourront intégrer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Ces techniques visent à réduire les pollutions, limiter l'imperméabilisation et le ruissellement. Elles se présentent sous la forme de noues, de tranchées, de jardins de pluie, de puits d'infiltration ou de toitures stockantes.

La collecte des eaux pluviales pour leur réemploi au sein du bâtiment pourra être proposée.

Recommandation R44 (OR21, OR22, OR23, OR24)

Elaborer un schéma directeur d'assainissement permet aux structures en charge de la collecte et du traitement des eaux usées de connaître le réseau et d'anticiper sa faiblesse en cas d'augmentation du nombre d'habitants en un endroit déterminé de la commune.

Objectif 2.2 : Prévenir les risques

Le territoire apparaît vulnérable face aux risques d'inondation, de mouvements de terrain ou issus de l'activité humaine. A ce titre, les élus souhaitent agir pour une réduction de l'exposition des habitants à ces risques ainsi que pour une anticipation de l'aggravation de ces risques dans un contexte de changement climatique.

a. Le risque d'inondation

Prescription P74 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR30, OR31, OR32, OR33, OR34)

Le SCoT-AEC vise à protéger les habitants de la CCVE vis-à-vis **des débordements de cours d'eau ou des remontées de nappes**. Afin de réduire les enjeux potentiels lors de ces évènements naturels, les documents d'urbanisme devront :

- **Protéger les zones humides et marais participant à la régulation des inondations**, notamment en amont des espaces urbanisés du territoire intercommunal,
- Classer les champs d'expansion des crues en zone naturelle (N) ou agricole (A) ;
- **Réglementer la constructibilité des espaces urbanisés déjà constitués sur des zones de débordement de cours d'eau** afin de limiter l'urbanisation sur ces espaces ou d'adapter les constructions aux risques lors des opérations de renouvellement urbain ;
- **Implanter les équipements publics**, notamment ceux pouvant servir à l'accueil de la population en cas d'aléa, en dehors des zones présentant un risque,
- **Intégrer les données des plus hautes eaux connues et les Atlas des Zones Inondables** pour anticiper les évènements exceptionnels ;
- Réglementer et limiter la réalisation de sous-sol dans les zones où la nappe se situe ou est susceptible de fluctuer à faible profondeur (interdire les sous-sols ou imposer des cuvelages étanches);
- Retranscrire le périmètre des PPRI au sein du règlement graphique ou en annexe (plan des servitudes d'utilité publique).

b. Le risque ruissellement

Prescription P75 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR30, OR31, OR32, OR33, OR34)

Au sein des zones urbaines, même éloignées des cours d'eau, le phénomène de ruissellement peut entraîner des inondations et coulées de boues. Afin de prévenir ce risque, les documents d'urbanisme demanderont :

- La détermination d'un coefficient minimal de pleine-terre dans les zones urbaines et d'une emprise au sol maximale au sein des zones agricoles et naturelles,
- La préservation des éléments naturels situés sur les axes de ruissellements identifiés,
- L'intégration des ruissellements provenant de l'amont du projet dans la gestion des eaux pluviales.

Recommandation R45 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR30, OR31, OR32, OR33, OR34)

Une étude de détermination des axes de ruissellements permet de mieux comprendre l'écoulement naturel des eaux pluviales et d'anticiper les conséquences de l'urbanisation d'un secteur de la commune.

Recommandation R46 (OR21, OR22, OR23, OR24, OR30, OR31, OR32, OR33, OR34)

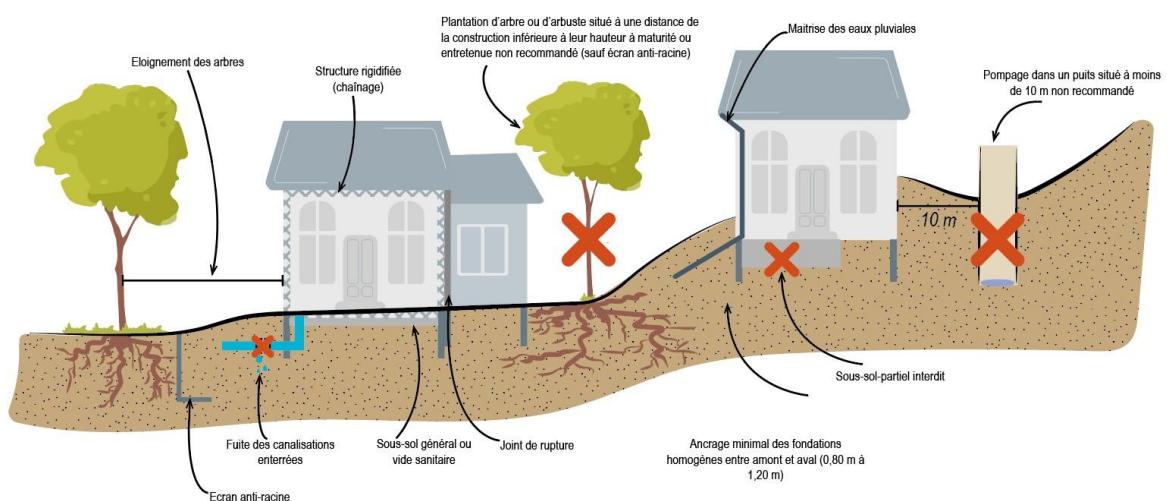
Les documents d'urbanisme peuvent identifier des secteurs à désimperméabiliser ou à renaturer ce qui peut permettre une réduction du phénomène de ruissellement.

c. Les risques mouvement de terrain et risques climatiques majeurs

Prescription P76 (OR35)

Dans les secteurs présentant un aléa moyen à fort au risque de retrait et gonflement des argiles, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Adapter leur technique de construction afin d'anticiper les mouvements de terrain et leurs conséquences sur la structure ;
- Traiter les eaux pluviales à une distance raisonnable des fondations afin de ne pas augmenter le phénomène,
- Assurer l'étanchéité des canalisations,
- Limiter la création de sous-sol ;
- Eloigner les plantations d'arbres des fondations.



RECOMMANDATIONS ET INTERDICTIONS D'AMÉNAGEMENT LIÉES AU PHÉNOMÈNE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

d. Les risques industriels

Prescription P77

Le territoire possède des activités industrielles pouvant revêtir un risque pour les personnes habitant à proximité. Dans une logique de réduction de l'exposition aux risques, les documents d'urbanismes devront **intégrer les plans de prévention des risques industriels et anticiper une éventuelle extension de ces sites.**

e. Les risques pour la santé publique

Prescription P78

Le choix de la localisation des zones d'urbanisation à destination d'habitation devra prendre en compte:

L'adéquation entre les destinations projetées et la restriction des destinations autorisées sur les secteurs d'aménagement d'un site intégrant une phase de dépollution, le plan de dépollution devra être proportionné aux constructions futures ;

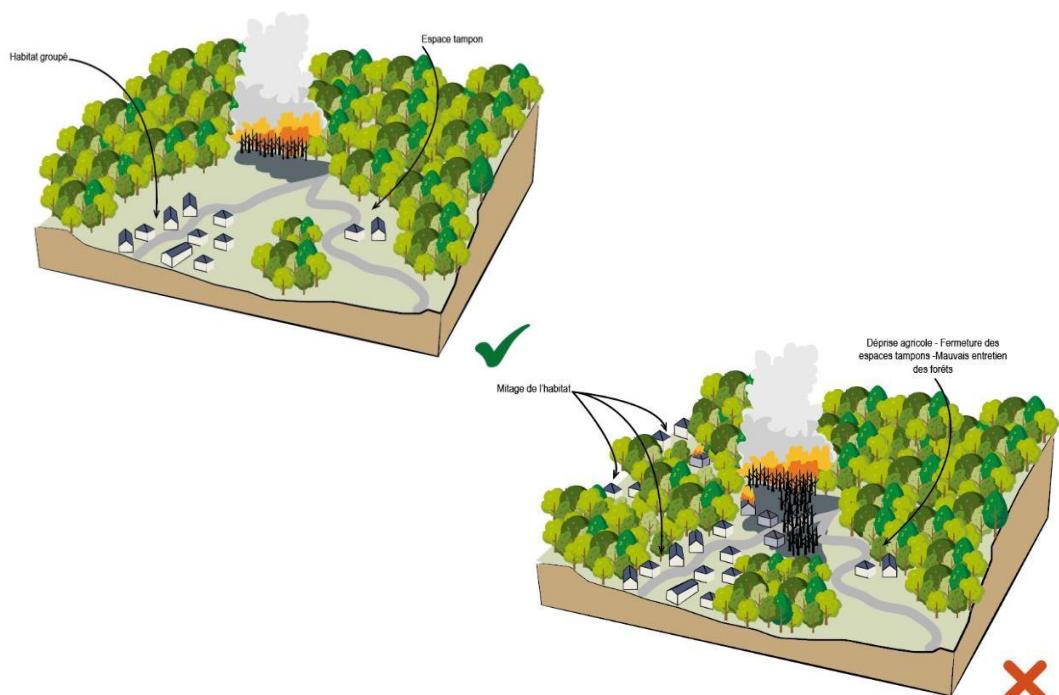
- Lorsque celles-ci se situent à proximité des axes génératrices de nuisances sonores, **des mesures de réduction aux bruits** par l'adaptation de la forme architecturale, la création d'une barrière végétale ou d'aménagement anti-bruit ;
- **L'adéquation entre la préservation de la santé des habitants et le développement d'activités générant des polluants**, notamment par un éloignement de ces activités.

f. Le risque incendie

Prescription P79

Le territoire de la CCVE souhaite anticiper les changements climatiques et notamment sa vulnérabilité potentielle **face aux feux de forêt**. Ainsi les communes devront être vigilantes quant :

- **Au débroussaillage entre les massifs boisés et les constructions,**
- **A l'interdiction de création d'habitation isolée au sein des massifs boisés ;**
- **A l'intégration d'accès suffisamment dimensionnés pour l'accessibilité de pompiers ;**
- **A la préservation des plans d'eau constituant des réserves de défense incendie.**



RECOMMANDATIONS D'AMÉNAGEMENTS 2025 CONCERNANT LES FEUX DE FORÊT
Accusé de réception en préfecture
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Orientation 3 : Un rôle majeur du SCOT-AEC pour accélérer la transition énergétique et optimiser la gestion des déchets

3.1 Développer l'autonomie énergétique

L'énergie est au cœur de nos modes de vie et conditionne le système économique futur. Maîtriser la consommation énergétique est un enjeu mondial pour l'avenir, compte tenu du risque d'épuisement des ressources fossiles non renouvelables, de l'accroissement des besoins, de la dégradation de la qualité de l'air et de l'effet de serre générant un dérèglement du climat.

Fort de ces constats, la CCVE s'est engagée dans l'élaboration de son SCoT-AEC (SCoT valant Plan Climat Air Energie Territorial), avec pour objectifs de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les émissions de polluants atmosphériques, réduire les consommations d'énergie et développer les énergies renouvelables.

Les enjeux du territoire sont ainsi notamment :

D'anticiper les évolutions du climat afin de limiter la dépendance aux énergies fossiles et d'encourager la transition énergétique

- De poursuivre le développement des énergies renouvelables et leur diversification dans le respect du paysage naturel et patrimoniale du territoire ;
- D'explorer les filières porteuses dans le domaine de l'économie « verte » afin de réduire les émissions de GES et de lutter contre le changement climatique ;
- De développer les constructions bioclimatiques dans le respect de la nouvelle réglementation RE 2020.

a. Valoriser et rénover le patrimoine bâti existant

Prescription P80 (OR54, OR55, OR56, OR61, OR62, OR63)

Dans les démarches d'élaboration des documents d'urbanisme locaux, la priorité sera donnée à rénover le patrimoine bâti existant, énergivore. Cette rénovation devra concilier performance énergétique et adaptation au contexte. Il ne s'agira pas d'appliquer des méthodes standards mais bien de privilégier des solutions adaptées aux caractéristiques architecturales des bâtiments, ceci en privilégiant les savoirs faire locaux.

b. Maîtriser la demande en énergie dans les nouvelles constructions

Prescription P81 (OR35, OR54, OR55, OR56, OR61, OR62, OR63)

➔ Veiller à ce que l'implantation des espaces dédiés à accueillir les nouvelles constructions soit cohérente avec les caractéristiques bioclimatiques du site (ensoleillement, vents dominants, ...);

- Les règlements des PLU devront veiller à autoriser et favoriser (hauteurs des constructions, orientations, inclinaison des pentes de toitures.) l'implantation des installations de production énergétique (capteurs solaires, micro-éoliennes, etc.), et encourager à la construction de projets bioclimatiques ou à énergie passive.

○ Les Orientations d'Aménagement des PLU devront particulièrement proposer des aménagements prenant en compte ces objectifs et s'approchant d'une réflexion type Approche Environnementale de l'Urbanisme.

➔ Identifier les espaces verts (parcs, jardins, squares, alignements arborés, ...) à préserver ou à restaurer ou à créer pour contribuer à la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain (protection solaire, confort climatique des espaces extérieurs publics, ...),

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

- ➔ Intégrer un volet « performance énergétique », qui peut se traduire dans le règlement d'urbanisme et/ou dans des schémas (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)): principes bioclimatiques, rénovation thermique des bâtiments existants, ...
- ➔ Encourager la mise en place de réseaux de chaleur et développer des systèmes de production de chaleur collectif dans les opérations de constructions ou d'aménagement.
- ➔ Réaliser la construction des équipements d'intérêt collectif visant des cibles environnementales (moindre consommation énergétique, isolation, ventilation naturelle, production énergétique, financements sous éco-conditionnalités, etc.).
- ➔ Les collectivités auront l'obligation lors de la réalisation d'équipements publics d'avoir recours à la maîtrise et/ou à la production d'énergie.
- ➔ Développer la production et l'utilisation des énergies renouvelables locales sous réserve de la préservation des intérêts paysagers.

c. Permettre le développement de filières de productions d'énergies « propres » et renouvelables

Prescription P82 (OR54, OR55, OR56)

- ➔ Entreprendre sur les toits des nouvelles constructions mais aussi sur des espaces artificialisés comme des parkings le développement des installations solaires et la mise en place d'ombrières par exemple. De manière générale, les installations devront être réalisées sous couvert d'une bonne intégration paysagère et architecturale.
- ➔ Les documents d'urbanisme locaux devront assurer l'urbanisation préférentielle des zones présentant des possibilités de raccordement à des équipements permettant une meilleure performance énergétique (géothermie, solaire, méthanisation, ...)
- ➔ Les dispositifs de productions d'énergies devront s'intégrer dans leur environnement, tant urbain que paysager.
- ➔ La réalisation de nouveaux équipements destinés à la gestion des déchets devra être l'occasion de mener une réflexion sur l'implantation d'un équipement associant la valorisation énergétique. Les documents d'urbanisme devront autoriser, dans des espaces dédiés les installations de structures permettant de valoriser la biomasse.
- ➔ Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser le développement et le renforcement de la filière locale bois-énergie en prévoyant des règles de préservation des boisements compatibles avec une valorisation énergétique et en favorisant l'anticipation des besoins fonciers à destination d'équipements en lien avec la filière (plateformes de séchage, de transformation-conditionnement, ...).

3.2 Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets

Prescription P83 (OR52, OR53)

- ➔ Les documents d'urbanisme locaux devront favoriser l'optimisation de la collecte des déchets en identifiant les secteurs d'implantation stratégiques des bornes de recyclage des déchets et des points d'apport volontaire en déchetterie ;
- ➔ Le recyclage et les incitations au tri sélectif doivent être poursuivis et intensifiés. Le SCOT-AEC préconise notamment l'évolution du nombre de déchetteries/ recycleries sur le territoire pour permettre d'assurer une plus grande proximité avec les habitants.
- ➔ Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir des espaces pour l'implantation de nouvelles structures de recueil des déchets. Les documents d'urbanisme devront utiliser des outils adaptés de type OAP ou emplacements réservés pour assurer leur développement. Les emplacements spécifiques pour les points de regroupement des déchets ménagers seront étudiés dans les PLU en veillant à leur accessibilité pour le service de collecte et à leur bonne intégration paysagère.
- ➔ Concernant l'aménagement, des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers et les déchets compostables doivent être prévus dans la conception de tous les immeubles collectifs et opérations d'aménagement d'ensemble, quelles qu'elles soient à visée de

091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025

logements ou d'activités et ceci en cohérence et concertation avec la CCVE. L'intégration des containers dans l'environnement et les espaces publics doit être prévue.

➔ Des structures spécifiques adaptées aux besoins des artisans (déchetteries, centre de tri, ...) doivent être prévues dans une logique de stockage (plateformes et micro-plateformes) et de traitement (partiel ou complet) des déchets inertes du bâtiment et des travaux publics. De même, des emplacements doivent être réservés dans les grandes zones d'activités.

➔ Les documents d'urbanisme locaux devront autoriser, dans des espaces dédiés, les installations de structures permettant de valoriser la biomasse (plateforme de compostage, ...) et unités de valorisation énergétique.

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

ANNEXES

Annexe 1 : Synthèse des prescriptions et recommandations liées à la thématique EAU

Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Annexe 1

Synthèse des prescriptions et recommandations liées à la thématique EAU

Au regard des enjeux de préservation de la ressource en eau, de lutte contre le risque inondation et de protection de la trame bleue que rencontre le territoire, l'ensemble des prescriptions du SCOT-AEC relatives à la thématique Eau sont retranscrites dans cette annexe. Elles sont présentées de manière à mieux appréhender l'objectif poursuivi à travers les dispositions du SCOT-AEC.

La préfecture, dans sa note d'enjeux du 25 octobre 2021, vient appuyer l'importance de la thématique « EAU » au sein de la stratégie territoriale. Ainsi, les prescriptions et recommandations ayant un impact sur cette thématique sont représentées par le symbole :

Préserver la trame bleue de la CCVE

Prescription P 52 : De préserver les milieux naturels rencontrés ayant une qualité avérée et un rôle fonctionnel (écologique) tels que les boisements, les mares, les zones humides, les haies implantées sur les coteaux, le maillage bocager... ;

Prescription P 55 : Lors de la révision des documents d'urbanisme, les communes veilleront à se référer aux Schémas Directeurs de Zones Humides et études de caractérisation de la trame verte et bleue réalisées ou en cours de réalisation par les syndicats de rivières compétents, dans le respect des règles de caractérisation définies par l'Etat, pour prendre en compte de façon précise les zones humides et les sous-trames caractérisant leur territoire.

Les périmètres de zones humides avérées (notamment issues des études des syndicats de rivières et du SAGE de la Nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés) doivent faire l'objet d'une retranscription au règlement graphique des PLU afin de répondre à l'objectif de protection des zones humides. Le classement en zone naturelle (N) ou agricole (A), en zone naturelle ou agricole comportant une information sur le caractère humide de la zone (Nzh/Azh) ou l'application d'une prescription graphique au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, est notamment un moyen efficace pour assurer la protection des zones humides. Cette protection vise à :

- Interdire les mouvements de terrain ou remblais sur la zone,
- Encadrer toute construction située à proximité pouvant porter atteinte à l'intégrité de la zone,
- Faire appliquer les dispositions prises par les SAGEs et le SDAGE Seine-Normandie.

Prescription P 57 : Ainsi, sur les corridors de la Trame Verte et Bleue du SCoT-AEC, les communes veilleront :

- A interdire l'urbanisation linéaire le long d'une voie, d'un cours d'eau ou d'un coteau,
- A protéger les éléments du patrimoine naturel présents sur les corridors (haies, bosquets, prairies, arbres isolés, plans d'eau, mouillères, mares, zones humides).

Prescription P 58 : Il en est de même pour les obstacles à l'écoulement qui ne doivent pas être renforcés.

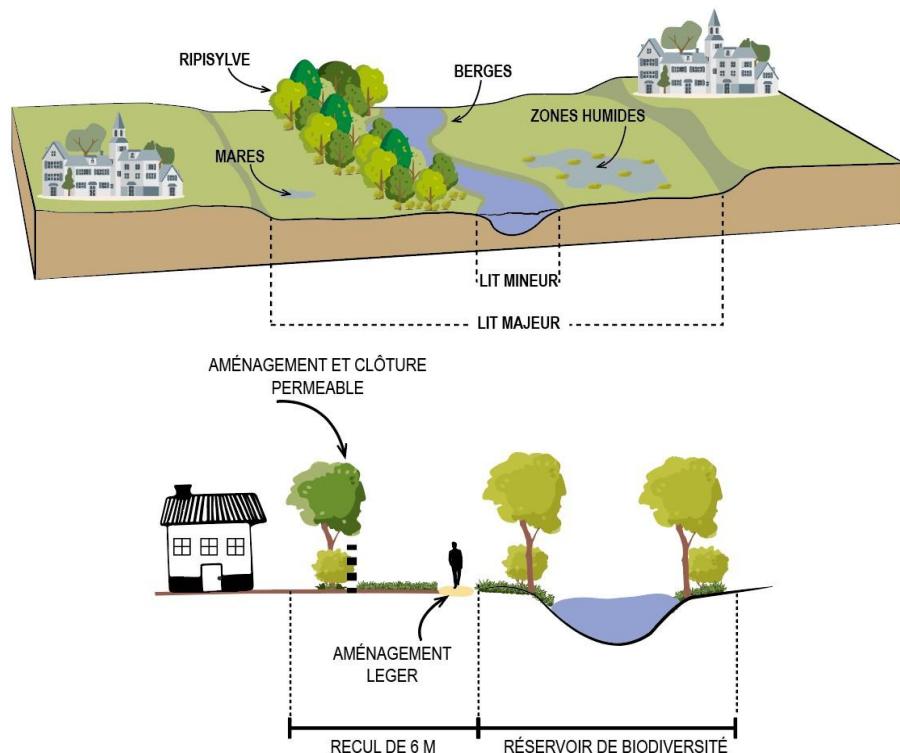
L'urbanisation devra respecter l'écoulement naturel des cours d'eau. Les secteurs de projets de renaturation des cours d'eau seront exclus des zones constructibles.

Prescription P 60 : Dans le cadre de la préservation de la trame bleue, les berges des cours d'eau devront être préservées de l'artificialisation et protégées. Un recul de constructibilité minimum de 6 mètres devra être appliqué depuis les berges. Au sein de cette bande, seront autorisés les mobiliers urbains démontables liés à la valorisation du site, les travaux de gestions et d'entretien, les postes d'observations de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours et les cheminements

perméables, tant que ceux-ci ne viennent pas rompre une continuité écologique ou détériorer les milieux naturels des berges du cours d'eau. Lorsqu'elle existe, la servitude A4 « Servitude de passage dans le lit ou sur les berges de cours d'eau » sera intégrée à la liste des servitudes et annexée aux documents d'urbanisme.

Au sein de cette bande de 6 mètres, la valorisation des berges et de ripisylve passera par une limitation des coupes à nu des berges et la préservation des ligneux, l'évitement de remblais, affouillements exhaussements et comblements des sols et une interdiction de dépôts et stockage de déchets.

Lorsqu'un projet de renaturation est prévu, les dispositions qui s'appliquent à l'ensemble des cours d'eau doivent être appliquées sur le futur profil de ce cours d'eau, notamment le respect d'un recul de constructibilité de 6 m. Cette prescription s'applique également pour les cours d'eau souterrains pour lesquels la réouverture est prévue. Le ruisseau du Mauvais temps à Saint-Vrain et le ru de Ballancourt-sur-Essonne sont concernés.



La protection des berges de la trame bleue doit également s'appliquer à la ripisylve (espace d'échanges, appelé écotone, entre les milieux terrestres et le milieu aquatique). Dans ce cadre, les éléments de protection devront permettre les interventions sanitaires. En cas de déboisement, une opération de compensation devra être menée à proximité pour densifier la ripisylve.

Les plans d'eau d'intérêt et les marais identifiés sur les communes devront être préservés. Ces sites seront répertoriés aux règlements graphiques des PLU.

Prescription P 62 : Les aménagements paysagers publics rechercheront un faible besoin en eau et la création de service écosystémique. L'aménagement de nouveaux espaces publics ou leur requalification devra favoriser la désimperméabilisation et la végétalisation de ces espaces. Les essences sélectionnées devront répondre aux contraintes du site afin de permettre leur bon développement et ne pas venir en conflit avec l'usage du site.

Recommendation R 38 : Communiquer les données du SDAGE Seine-Normandie ainsi que les différentes études de pré-localisation des zones humides menées par les syndicats de rivière et le SAGE Nappe de Beauce limite l'implantation de projet au sein des espaces à forte probabilité de zones humides et oriente les porteurs de projet. Ainsi, les espaces de forte probabilité de présence de zone humide peuvent être intégrés en zone naturelle (N) ou naturelle à dominante humide (Nzh) par application du principe de précaution.

Prescription P 65 : L'augmentation de la perméabilité sur la commune par l'intégration des stationnements perméables, des coefficients de pleine-terre, de la végétalisation des toitures

Accusé de réception en préfecture
081-219400546-20250613-1612025105
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Maintenir le cycle de l'eau

Prescription P67 : L'atteinte des objectifs de bonne qualité des eaux souterraines et de surface devra être poursuivie par l'ensemble des communes de la CCVE. Pour cela, les communes devront :

- Veiller à anticiper la hausse de la demande dans un contexte de raréfaction de la ressource,
- Maintenir les éléments existants permettant la diminution des ruissellements et la filtration des eaux,
- Protéger les eaux souterraines contre l'infiltration de polluants.

Prescription P 68 : Dans le cadre de leur élaboration ou de leur révision, les documents d'urbanisme locaux devront s'assurer de la disponibilité de la ressource en eau potable avec les perspectives démographiques liées au développement urbain attendu. Les communes devront associer systématiquement les collectivités ayant la compétence « eau potable » afin de s'assurer de la compatibilité entre les besoins futurs et la ressource à l'échelle du territoire couvert par ces collectivités.

La progressivité dans l'ouverture des zones à urbaniser doit être conditionnée à la disponibilité de la ressource en eau provenant des nappes déficitaires.

Prescription P 69 : Les documents d'urbanisme locaux devront promouvoir les techniques permettant de réaliser des économies d'eau (installation de récupérateurs d'eau de pluie, de dispositifs hydroéconomiques, système de réemploi...) à travers le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP sectorielles, OAP thématique intégrant la ressource en eau par exemple).

Prescription P 70 : Dans le cas où les captages ne seraient pas couverts par une DUP de protection opposable, en application du principe de précaution, les collectivités locales s'appuieront sur les connaissances existantes afin de mettre en place des règles de protection autour de ces captages dans leur document d'urbanisme. Cette protection pourra passer par exemple par le classement de ces espaces en zone A ou N ou la limitation des destinations des constructions dans les périmètres immédiats et rapprochés.

Recommandation R 42 : Elaborer un schéma directeur d'alimentation en eau potable permet aux structures en charge de la collecte et de la distribution en eau potable de suivre et d'anticiper la disponibilité et la qualité de la ressource en eau potable.

Prescription P 71 : Les communes devront démontrer leur capacité de traitement des eaux usées dans leurs projets de développement. Cette prescription s'applique pour les habitations principales ainsi que pour les résidences secondaires ou de tourisme. Les communes devront associer systématiquement les collectivités ayant la compétence « assainissement » afin de s'assurer de la compatibilité entre les besoins futurs et les capacités de traitement de l'équipement rattaché. En cas d'assainissement non-collectif, les structures en charge du SPANC devront mener des contrôles réguliers permettant un suivi et une mise en conformité des installations sanitaires. Dans le cas de rejet d'eaux usées présentant une concentration en polluant plus lourde (rejet industriel, eau de piscine...), une autorisation de déversement devra être accordée et un pré-traitement pourra être demandé avant rejet dans les réseaux collectifs.

Prescription P 72 : Les eaux pluviales devront être gérées au plus près du point de chute par une rétention, infiltration et évapotranspiration à la parcelle. Ainsi, en conformité avec le SDAGE, cette gestion à la source devra permettre a minima de gérer les pluies courantes (10 mm en 24h). Pour cela, les projets devront suivre les principes suivants :

- Modération de l'imperméabilisation des sols (maintien d'espace de pleine-terre proportionné au besoin, recours à des matériaux perméables...) lors des nouvelles urbanisations,
- Intégrer la désimperméabilisation dans les projets de renouvellement urbain ;
- Intégration d'espaces de régulation du débit d'infiltration des eaux pluviales lorsque cela est nécessaire ;
- Respect des écoulements naturels des eaux ;
- Eviter la concentration des eaux pluviales en mettant à profit tous les espaces disponibles pour l'infiltration.

Accusé de réception en préfecture 091-249100546-20250617-36-2025-DE Date de télétransmission : 17/06/2025 Date de réception préfecture : 17/06/2025

Prescription P 73 : Les éléments paysagers qui contribuent à la gestion naturelle des eaux et à la réduction des ruissellements (les fossés, les zones humides, les haies, les arbres...) devront être maintenus afin de réduire la charge en polluant des eaux pluviales. Ce patrimoine naturel fera l'objet d'une protection particulière lorsqu'il se situe sur des pentes ou coteaux.

Au sein des nouvelles opérations d'aménagement et de création d'espaces publics, ces éléments devront être intégrés comme outils de gestion des eaux pluviales.

Recommandation R 43 : Les nouveaux aménagements pourront intégrer des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Ces techniques visent à réduire les pollutions, limiter l'imperméabilisation et le ruissellement. Elles se présentent sous la forme de noues, de tranchées, de jardins de pluie, de puits d'infiltration ou de toitures stockantes. La collecte des eaux pluviales pour leur réemploi au sein du bâtiment pourra être proposée.

Recommandation R 44 : Elaborer un schéma directeur d'assainissement permet aux structures en charge de la collecte et du traitement des eaux usées de connaître le réseau et d'anticiper sa faiblesse en cas d'augmentation du nombre d'habitants en un endroit déterminé de la commune.

Préserver les habitants face au risque d'inondation

Prescription P 74 : Le SCoT-AEC vise à protéger les habitants de la CCVE vis-à-vis des débordements de cours d'eau ou des remontées de nappes. Afin de réduire les enjeux potentiels lors de ces évènements naturels, les documents d'urbanisme devront :

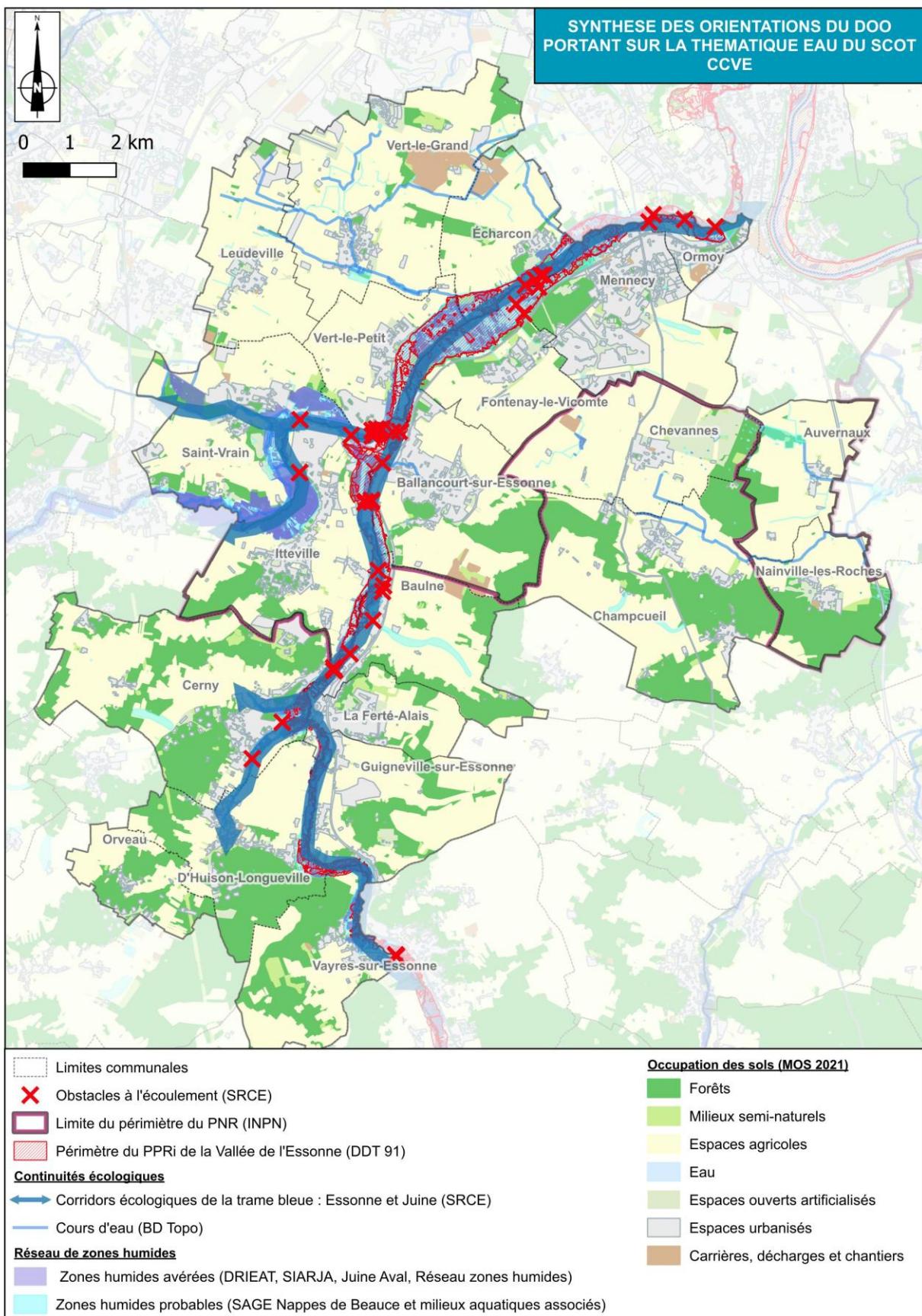
- Protéger les zones humides et marais participant à la régulation des inondations, notamment en amont des espaces urbanisés du territoire intercommunal,
- Classer les champs d'expansion des crues en zone naturelle (N) ou agricole (A) ;
- Réglementer la constructibilité des espaces urbanisés déjà constitués sur des zones de débordement de cours d'eau afin de limiter l'urbanisation sur ces espaces ou d'adapter les constructions au risque lors des opérations de renouvellement urbain ;
- Implanter les équipements publics, notamment ceux pouvant servir à l'accueil de la population en cas d'aléa, en dehors des zones présentant un risque,
- Intégrer les données des plus hautes eaux connues et les Atlas des Zones Inondables pour anticiper les évènements exceptionnels ;
- Réglementer et limiter la réalisation de sous-sol dans les zones où la nappe se situe ou est susceptible de fluctuer à faible profondeur (interdire les sous-sols ou imposer des cuvelages étanches);
- Retranscrire le périmètre des PPRi au sein du règlement graphique ou en annexe (plan des servitudes d'utilité publique).

Prescription P 75: Au sein des zones urbaines, même éloignées des cours d'eau, le phénomène de ruissellement peut entraîner des inondations et coulées de boues. Afin de prévenir ce risque, les documents d'urbanisme demanderont :

- La détermination d'un coefficient minimal de pleine-terre dans les zones urbaines et d'une emprise au sol maximale au sein des zones agricoles et naturelles,
- La préservation des éléments naturels situés sur les axes de ruissellements identifiés,
- L'intégration des ruissellements provenant de l'amont du projet dans la gestion des eaux pluviales.

Recommandation R 45 : Une étude de détermination des axes de ruissellements permet de mieux comprendre l'écoulement naturel des eaux pluviales et d'anticiper les conséquences de l'urbanisation d'un secteur de la commune.

Recommandation R 46 : Les documents d'urbanisme peuvent identifier des secteurs à désimperméabiliser ou à renaturer ce qui peut permettre une réduction du phénomène de ruissellement.



Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025

Annexe 2

Synthèse des prescriptions et recommandations liées au volet AEC

	Objectifs DOO	Correspondance PCAET
AXE 1 du PCAET	R11. Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables P80. Valoriser et rénover le patrimoine bâti existant P81. Maîtriser la demande en énergie dans les nouvelles constructions	1.1 Poursuivre le partenariat avec le PNR pour proposer les services de l'Espace conseil France Rénov/
	R11. Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables P80. Valoriser et rénover le patrimoine bâti existant/ P.81 Maîtriser la demande en énergie dans les nouvelles constructions	1.2 Poursuivre le partenariat avec le PNR pour proposer les services d'un Conseil en Energie Partagé pour l'ensemble des communes de la CCVE
	P33. Intégrer les enjeux de transition écologique et énergétique R11. Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables P.81 Maîtriser la demande en énergie dans les nouvelles constructions P82. Permettre le développement de filières de productions d'énergies "propres" renouvelables	1.4 Mettre en œuvre le schéma directeur des énergies renouvelables et de récupération
AXE 2 du PCAET	P.9 Développement autour des transports collectifs P10. Promouvoir un usage raisonnable de la voiture et développer les modes actifs	2.1 Promouvoir, suivre et développer les pratiques multimodales sur le territoire
	P.9 Développement autour des transports collectifs P11. Promouvoir un usage raisonnable de la voiture et développer les modes actifs R3/ R4. Instaurer la culture de la mobilité durable et décarbonée P32. Aménager des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales de haute qualité paysagère et environnementale R23. Inciter aux modes de livraison décarbonés pour la logistique de proximité P49. Mailler et irriguer le territoire par les voies douces	2.2 Mettre en œuvre le schéma directeur des aménagements cyclables et promouvoir la pratique cyclable
	R4. Instaurer la culture de la mobilité durable et décarbonée	2.3 Encourager les Plans de Mobilité Employeur

 Accusé de réception en préfecture
 091-249100546-20250617-36-2025-DE
 Date de télétransmission : 17/06/2025
 Date de réception préfecture : 17/06/2025

	P.9 Développement autour des transports collectifs R3. Assurer le développement et la promotion du covoiturage et de la structuration de Parking Relais à l'échelle de la CCVE	2.4 Encourager le covoiturage
	P44. Cadrer l'implantation d'équipement logistique commerciale de proximité R23. Inciter aux modes de livraison décarbonés pour la logistique de proximité	2.5 Travailler sur la logistique urbaine et la gestion du dernier kilomètre
	P12. Prioriser le renouvellement urbain P13. Recentrer les extensions de chaque commune P19. Réinvestir prioritairement les centralités et le tissu urbain existant P31. Intégrer les impératifs d'une consommation foncière maîtrisée P66. Réintégrer la nature au sein des espaces urbains	3.2 Définition et mise en œuvre des outils d'observation en aménagement et urbanisme durable
	R11. Favoriser le développement de projets d'urbanisme et d'habitat durables P80. Valoriser et rénover le patrimoine bâti existant/ P.81 Maîtriser la demande en énergie dans les nouvelles constructions R41. Préserver les sites et espaces naturels P73. Favoriser une gestion globale de l'eau	3.3 Concevoir les nouvelles opérations d'aménagement en intégrant les enjeux environnementaux et en réalisant des opérations à faible empreinte carbone et faible consommation énergétique
AXE 3 du PCAET	P65. Réintégrer la nature au sein des espaces urbains P66. Préserver les sites et espaces naturels P28. Permettre et encadrer le développement des entreprises existantes hors zones d'activités économiques P58/ P60. Préserver les sites et espaces naturels	3.4 Préserver les espaces de nature en ville existants ; Favoriser le développement des espaces de nature dans les centres urbains et centres villes afin de renforcer la qualité de vie des communes et la captation carbone (projets de renaturation)
	P12. Prioriser le renouvellement urbain P13. Recentrer les extensions de chaque commune P19. Réinvestir prioritairement les centralités et le tissu urbain existant P25. Optimiser les zones d'activités existantes P31. Intégrer les impératifs d'une consommation foncière maîtrisée P38. Favoriser en périphérie l'accueil des commerces d'importance P44. Cadrer l'implantation d'équipement logistique commerciale de proximité P66. Préserver les sites et espaces naturels	3.5 Définir des stratégies de sobriété foncière (habitat, développement économique, mobilité, commerces)

AXE 4 du PCAET	P67 Améliorer la qualité chimique et écologique des masses d'eau P68/ P69/ P70/ P71/ P72/ P73/ R42/ R43/ R44. Sécuriser l'approvisionnement et assurer la qualité de la ressource	4.1 Protéger la ressource en eau de manière quantitative et qualitative
	P74/ P75/ R45/ R46. Préserver les habitants face au risque d'inondation P52/ P55/ P57/ P58/ P60/ R38/ P65. Préserver la trame bleue de la CCVE	4.2 Restaurer les milieux aquatiques et prévenir le risque inondation
	P52/ P53/ P54/ P55/ P56/ P57/ P58/ P59/ P60/ P63/ P64/ P65/ R35/ R36/ R37/ R38/ R40/ R41. Préserver la trame bleue de la CCVE	4.3 Préserver et renforcer la biodiversité, les milieux naturels, agricoles et forestiers, principaux puits de carbone
	P83. Renforcer le système de gestion et de valorisation des déchets P82. Permettre le développement de filières de productions d'énergies "propres" et renouvelables	4.4 Diminuer les sources de déchets et augmenter les actions de valorisation
	P47. Identifier et protéger les éléments de patrimoine et les paysages à préserver R25. Mettre en valeur le patrimoine naturel P57. Préserver les sites et espaces naturels P73. Favoriser une gestion globale de l'eau	4.5 Protection du patrimoine paysager et hydraulique
AXE 5 du PCAET	P23. Soutenir l'activité agricole et la filière agro-alimentaire, appuyer et promouvoir les circuits courts de proximité P51. Maintenir la vocation des espaces agricoles R18. Conforter les filières Bas Niveaux d'Intrants et légumineuses	5.1 Mettre en œuvre le Plan Alimentaire Territorial
	P25. Optimiser les zones d'activités existantes P28. Permettre et encadrer le développement des entreprises existantes hors zones d'activités économiques P31. Intégrer les impératifs d'une consommation foncière maîtrisée P42. Assurer les conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère harmonieuse des équipements implantés au sein des pôles commerciaux R21. Assurer les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales en centralités	5.3 Réaliser des études de requalification des zones d'activités
	P46. Promouvoir un tourisme durable pour tous P48/ P49/ R28/ R29/ R30/ R31	5.4 des pratiques touristiques durables



Accusé de réception en préfecture
091-249100546-20250617-36-2025-DE
Date de télétransmission : 17/06/2025
Date de réception préfecture : 17/06/2025