

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement*

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception

11/07/16

Dossier complet le

11/07/16

N° d'enregistrement

F01116P0117

1. Intitulé du projet

ZAC des Champs Carrés à Saint-Chéron (Essonne)

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33° Zones d'aménagement concerté, [...] sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU [...] n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération.	ZAC des Champs carrés : Superficie : 5 ha Nombre de logements créés : 180 (Surface de plancher = 15 000 m ² environ)

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet

Création d'une ZAC destinée à l'urbanisation d'un site de 5 ha en continuité de l'urbanisation du centre-ville de Saint-Chéron.

Ce site est matérialisé par une pastille d'urbanisation préférentielle au SDRIF 2013. Le PLU actuel, en cours de révision, prévoit une zone AU de 10 ha. Seule la moitié de la zone AU va être ouverte à l'urbanisation. L'autre moitié étant réservée pour les générations futures.

Définition d'un programme de 180 logements diversifiés et d'un équipement communal (salle d'environ 200 m²).

4.2 Objectifs du projet

Favoriser la construction de logements pour répondre à une demande qui reste importante, de manière à maintenir les équilibres démographiques sur le territoire communal.

Profiter de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU déjà inscrite dans le PLU de Saint-Chéron depuis plusieurs années pour réaliser un projet urbain de qualité sur le plan de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement qui s'inspire largement des concepts développés autour des éco quartiers.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le programme prévisionnel et la répartition des fonctions :

Des logements

Un programme d'habitat comprenant environ 180 logements dont environ 30 logements sociaux

Le programme sera réparti en trois catégories de constructions :

1-De petits collectifs ou logements intermédiaires (environ un tiers soit 60 logements). Ce sont de petits plots de 20 logements environ avec une hauteur et des gabarits proches de grandes maisons

2-Des maisons individuelles groupées (environ un tiers soit 60 logements) Ce sont des maisons de taille moyenne, implantées le long de la rue ou en léger retrait, en s'inspirant de l'esprit des rues de centre ancien. Chaque maison dispose d'un petit jardin privatif en fond de parcelle. Les hauteurs restent au niveau des gabarits traditionnels des maisons de village.

3-Des maisons individuelles avec jardin (environ un tiers soit 60 logements). Elles peuvent être implantées de manière isolée sur la parcelle ou être accolées. Les tailles de parcelles doivent être diversifiées afin d'éviter un effet de monotonie et de répondre à une large catégorie de demande.

Des équipements

- Des aires de jeu et de loisirs, des espaces verts et des espaces publics de qualité.
- Une salle à destination d'activités associatives d'environ 200 m² ;

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Desserte du projet par le chemin de la Juinière recalibré

Desserte par des circulations douces exclusivement vers la rue du Fief,

Gestion des eaux pluviales à la parcelle (zéro rejet).

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Examen au cas par cas préalable à une étude d'impact

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Chemin de la Juinière
Saint-Chéron (Essonne)

Coordonnées géographiques¹

Long. 2°11'52"06

Lat. 48°54'95"93

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Usage du sol principalement agricole et jardins

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Le PLU de Saint-Chéron a été approuvé le 12 juin 2007 et modifié successivement les 14 décembre 2009 et 24 mai 2012.
Le secteur de la ZAC est classé en zone AU. (urbanisation future conditionnée à une opération d'ensemble)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRi de l'Orge et de la Sallemouille prescrit par arrêté inter-préfectoral du 21 décembre 2012. En juillet 2016, il n'a pas encore été approuvé.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	180 logements soit environ 450 habitants supplémentaires engendrent nécessairement des prélèvements d'eau potable supplémentaires. Cela représente une hausse d'environ 9 % supplémentaires à terme.
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Toute la zone est classée en zone AU au PLU. Son usage est néanmoins agricole cultivé sur la majeure partie de son périmètre de 5 ha.
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le périmètre de la ZAC est déconnecté de l'axe bruyant de la RD 116.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>			Eclairage public
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>			Indirectement, le projet provoquera des rejets polluants dans l'air lié au système de chauffage des constructions et aux déplacements motorisés. Cependant, les activités agricoles conventionnelles sur places engendrent actuellement déjà des rejets.
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>			
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>			Assainissement collectif des eaux usées d'une population estimée à 450 habitants nouveaux.
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ? <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/></p>			
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ? <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>			Suppression d'un peu moins de 5 ha de terres agricoles cultivées

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

La zone AU couvre une superficie de 10 ha. Seuls 5 ha sont ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la présente ZAC des Champs Carrés. A long terme, une seconde phase est envisagée. Il ne s'agit pas d'un projet mais d'une perspective d'étude à venir.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Une étude d'impact a déjà été réalisée au stade de la création de la ZAC. Elle porte sur tous les aspects de l'analyse l'état initial de l'environnement. Elle fait apparaître des enseignements : atouts, contraintes, points forts, points faibles qui devront être pris en compte lors de la conception du projet.

Les enseignements de cette étude figureront dans le cahier des charges de consultation des aménageurs afin que celui-ci puisse les connaître et les intégrer dans toutes les phases de conception du projet selon le triptyque; éviter, réduire, compenser. Ainsi l'étude d'impact pourra réellement influencer sur la conception du projet dès son origine, et c'est bien dans cette philosophie qu'elle a été menée préalablement à la décision d'examen au cas par cas.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

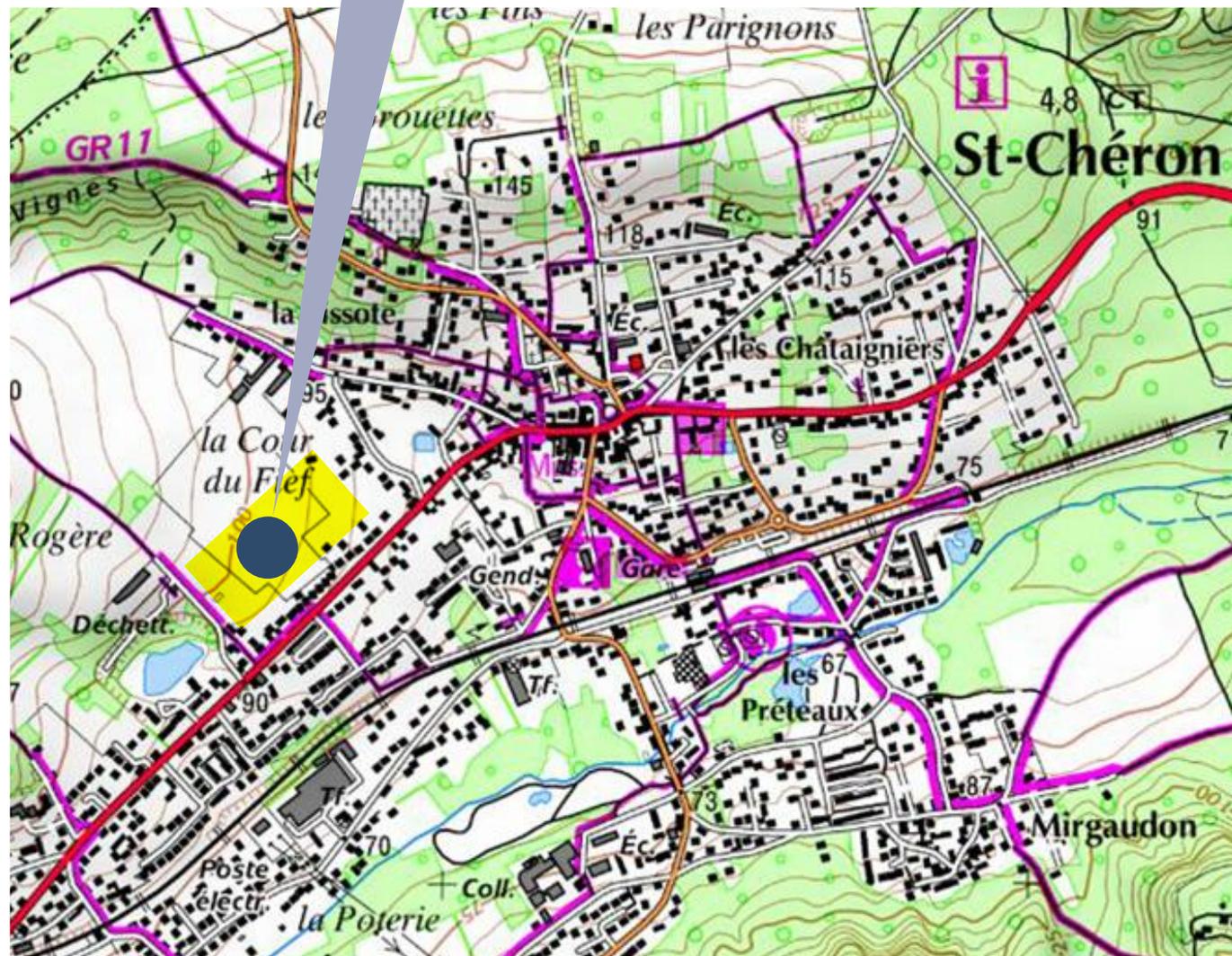
Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

le,

Signature

Site de la ZAC des Champs Carrés





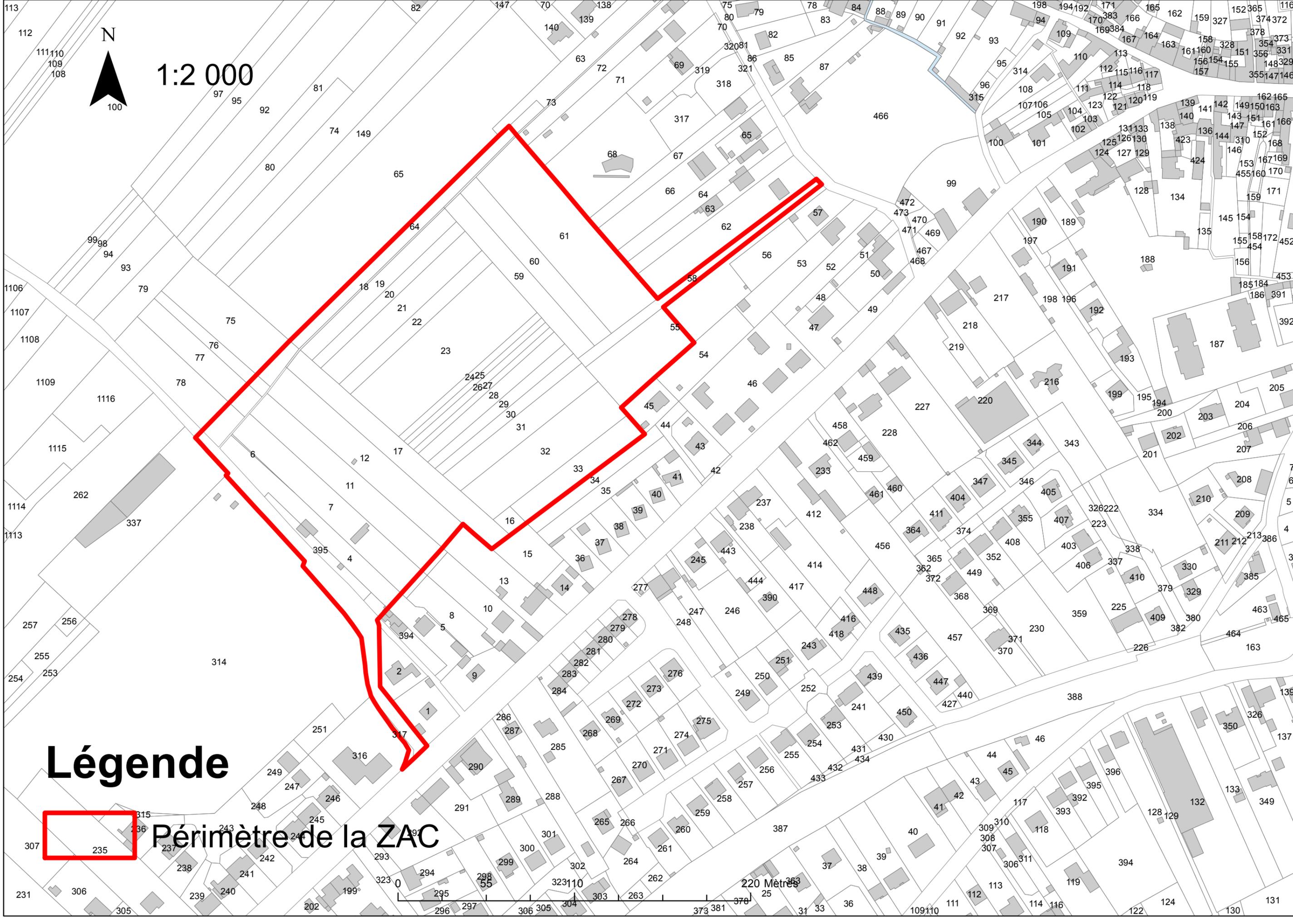
1:2 000

Légende



Périmètre de la ZAC

220 Mètres





Création de la Zone d'Aménagement Concerté "Les Champs Carrés"



1. Rapport de présentation

Document provisoire 19 mai 2016



SOMMAIRE

1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	4
2- DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	5
3 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU	25

1 - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

Cette opération est envisagée pour répondre aux objectifs suivants :

- 1- Favoriser la construction de logements** pour répondre à une demande qui reste importante, de manière à maintenir les équilibres démographiques sur le territoire communal.

La demande en logements reste soutenue à Saint-Chéron. Or, le rythme de construction de logements au cours de dernières années est resté faible. Cela tient au fait que les parcelles libres de toute construction sont de moins en moins nombreuses, le rythme de construction en secteur diffus est donc de plus en plus faible.

En conséquence, il apparaît opportun de programmer, pour les prochaines années, une opération de construction de 180 logements qui permettra de constituer une nouvelle offre diversifiée en logements permettant de répondre à un large éventail de demandes, et contribuant à l'effort général de construction qui est demandé aux communes d'Ile-de-France et notamment de celles qui sont desservies par les transports collectifs et qui bénéficient d'une gare.

2 – Profiter de l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU déjà inscrite dans le PLU de Saint Cheron depuis plusieurs années pour réaliser un projet urbain de qualité sur le plan de l'urbanisme, du paysage et de l'environnement qui s'inspire largement des concepts développés autour des éco quartiers.

Dès l'origine, le PLU de Saint-Chéron a institué le principe d'une zone à urbaniser (zone AU) sur le site des Champs Carrés. Cette zone AU « stricte » est restée fermée à l'urbanisation en attente de l'élaboration d'un projet d'ensemble. Aujourd'hui, la Municipalité envisage d'ouvrir une partie de cette zone à l'urbanisation afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble qui soit un projet de grande qualité sur le plan de l'intégration paysagère et architecturale et de la qualité environnementale, tout en ménageant des liaisons harmonieuses avec les quartiers environnants. Le fait de n'ouvrir qu'une partie de la zone à l'urbanisation permet de programmer un nombre suffisant de logement pour répondre aux besoins estimés des dix prochaines années, tout en gardant un potentiel qui permettra de répondre aux besoins qui pourront apparaître ultérieurement a moyen ou long terme.

Par ailleurs, il a été décidé de concevoir le projet dans l'esprit d'un quartier durable :

- le recours aux énergies renouvelables : solaire, ...
- les circulations douces et saine : piéton, vélo...
- un traitement écologique des eaux pluviales,...

2- DESCRIPTION DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

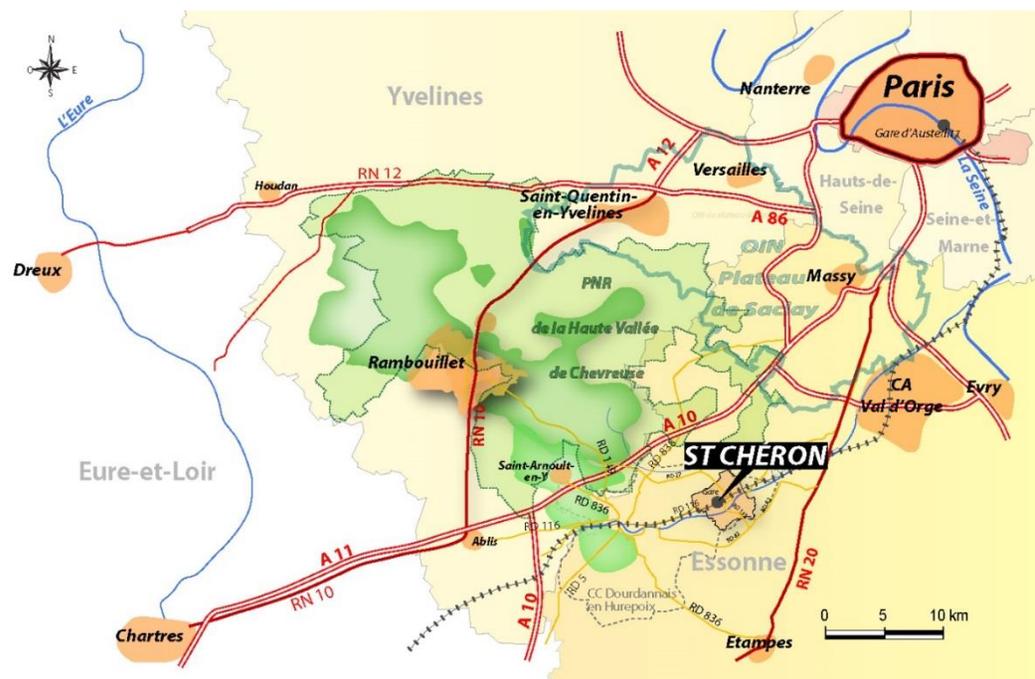
Le contexte : la situation de la commune de Saint Chéron dans le Sud Essonne

La commune de Saint-Chéron se situe dans le département de l'Essonne, à environ 50 kilomètres au sud de Paris. Elle est également à 10 kilomètres de Dourdan et 13 kilomètres d'Arpajon. La ville se situe dans l'ancien Pays du Hurepoix. Entre Beauce et Brie, le Hurepoix se distingue par ses vallées, ses plateaux, ses massifs boisés.

Depuis le XIX^{ème}, la commune s'est étendue de part et d'autre de l'actuelle route départementale 116, qui fait le lien entre Dourdan et Arpajon, lui conférant ainsi une accessibilité effective. La commune est en effet relativement bien desservie par le réseau ferré et routier national. Elle est desservie par la ligne de Réseau Express Régional (RER) C reliant Paris au nord et Dourdan-la-Forêt au sud-ouest de la région. Le RER C permet également de relier Saint-Chéron à d'autres pôles régionaux tels que Juvisy ou Savigny-sur-Orge.

La RD 116 traverse Saint-Chéron d'Est en Ouest, et d'autres axes routiers importants sont à proximité tels que l'autoroute A10 reliant Paris à Orléans, ou encore la RN 20 qui relie Paris à Étampes.

Le réseau d'infrastructures de transport performant octroie à Saint-Chéron une accessibilité effective aux échelles locale et régionale.



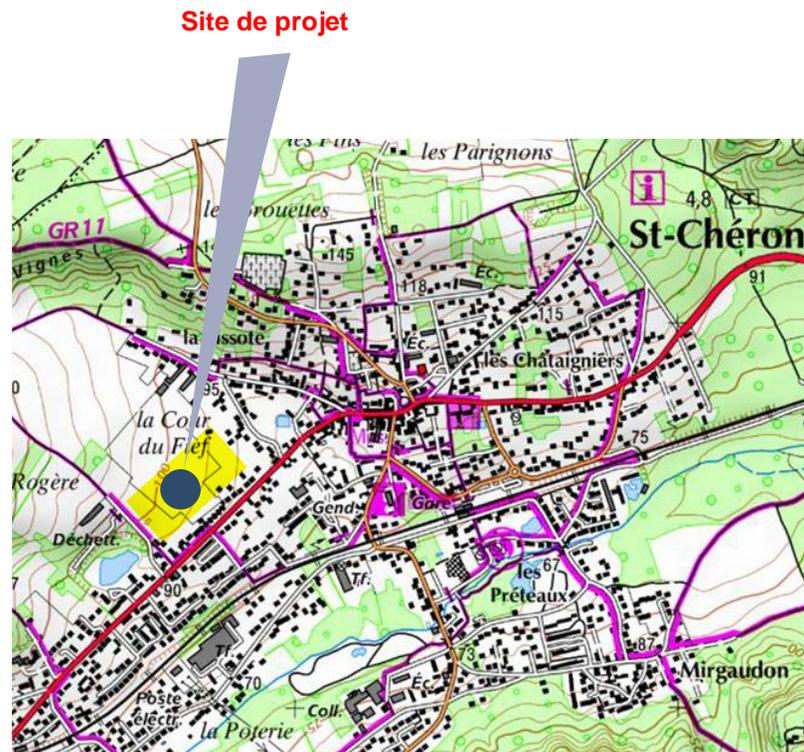
Les caractéristiques communales

La commune couvre une superficie de 11,44 km², qui correspond à une superficie comparable à la superficie moyenne des communes de l'Essonne (9,2 km²).

Saint-Chéron est composée d'un bourg, d'extensions et de hameaux. Le bourg est implanté sur les coteaux boisés de la vallée de l'Orge. Le Bois Martin à l'ouest et le bois de la butte Moret à l'est encadrent les espaces urbanisés. La partie Sud du territoire est occupée par le plateau de la Petite Beauce, surplombant la vallée de l'Orge, et sur lequel s'est construit le hameau de la Petite Beauce. Au nord se trouvent les hameaux du Petit Baille et de la Tuilerie, sur les hauteurs des coteaux boisés. Ce cadre naturel apporte aux Saint-Chéronnais un cadre de vie de qualité.

La partie la plus dense et la plus ancienne de la ville se trouve sur la rive gauche de l'Orge, et est traversée par des axes routiers et ferroviaires (la RD116 et la ligne du RER C) structurants, qui suivent le cours de l'Orge.

Le projet se situe en entrée de ville, à l'ouest du centre-ville. Le secteur bénéficie d'une bonne accessibilité, en effet, il est desservi par l'axe principal de Saint-Chéron, la RD 116 et est assez proche de la gare RER. Le quartier se trouve en prise directe avec le bourg, ce qui facilitera autant l'intégration urbaine, que celle de nouveaux habitants. Il est par ailleurs proche du centre-ville, des commerces et des équipements notamment scolaires.

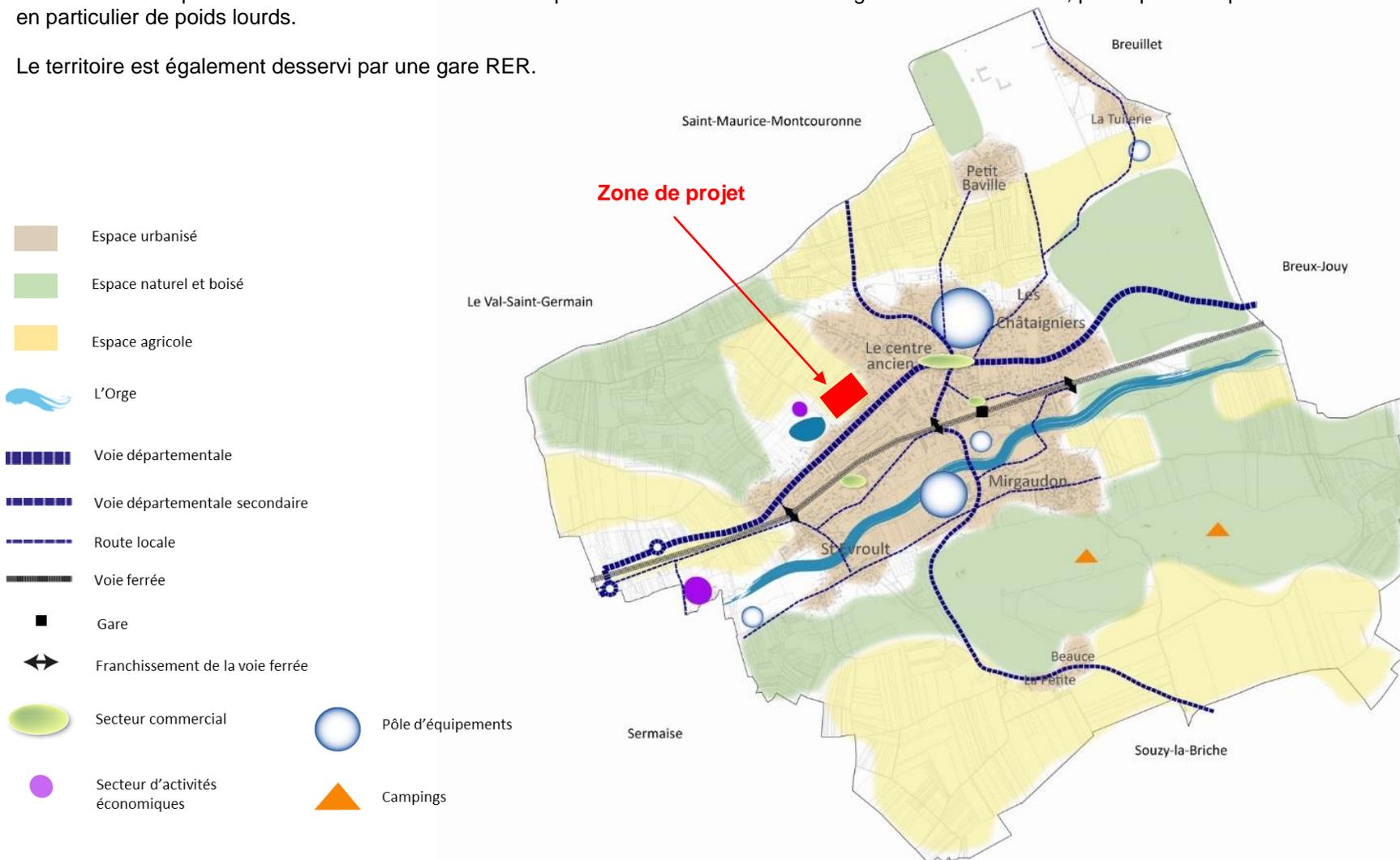


Le fonctionnement urbain de Saint Chéron

Cette carte met en évidence le fonctionnement urbain, c'est-à-dire l'articulation entre le centre historique et ses extensions récentes de part et d'autre de la voie ferrée et de l'Orge, les hameaux et les équipements.

Une grande part des équipements, notamment des équipements scolaires et administratifs sont regroupés dans le centre ancien à proximité de l'axe structurant que constitue la RD 116. Cette route départementale traversant le bourg sur un axe est/ouest, provoque un important trafic routier en particulier de poids lourds.

Le territoire est également desservi par une gare RER.



Démographie / logements

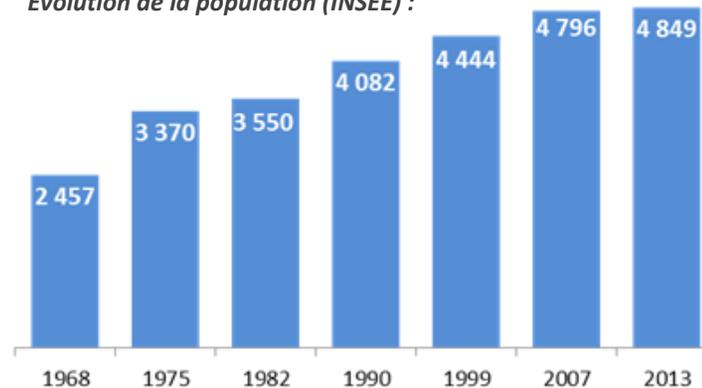
Le dernier chiffre officiel, en vigueur au 1er janvier 2016, indique une population municipale de 4 849 habitants (INSEE).

L'évolution de la population est marquée par une croissance soutenue depuis la fin des années 1960. La population a quasiment doublé entre 1968 et 2007 avec une croissance moyenne de 2,4% par an en moyenne. C'est entre 1968 et 1975 que la croissance fut la plus forte (+5,3% par an en moyenne), avant de fortement ralentir entre 1975 et 1982, passant sous les +1% d'habitants par an en moyenne, puis de se maintenir à environ +1,4% par an en moyenne entre 1982 et 2007. Entre 2007 et 2013, le dynamisme démographique semble ralentir. En effet, la commune n'a gagné que 53 habitants sur cette période, soit une croissance démographique de +0,2% par an en moyenne seulement.

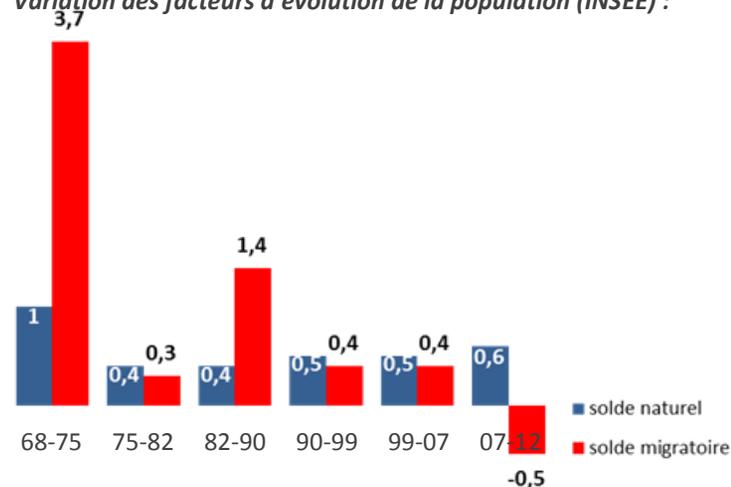
La forte croissance démographique des années 1970 est directement liée à l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, le solde migratoire (différence entre les départs et les arrivées) était largement positif et au plus haut entre 1975 et 1982 (+3,7%). Il s'est ensuite maintenu aux alentours de 0,3% / 0,4% jusqu'en 2007, à l'exception d'un pic à 1,4% entre 1982 et 1990. Le solde naturel (différence entre les décès et les naissances) a toujours été positif. Elevé entre 1968 et 1975, il s'est ensuite maintenu aux alentours de 0,5%.

Le ralentissement de la croissance démographique ces dernières années s'explique par un solde migratoire devenu négatif (-0,5%). Le solde naturel (+0,6%) a toutefois permis de compenser les départs d'habitants et permis à la population de légèrement augmenter.

Evolution de la population (INSEE) :



Variation des facteurs d'évolution de la population (INSEE) :



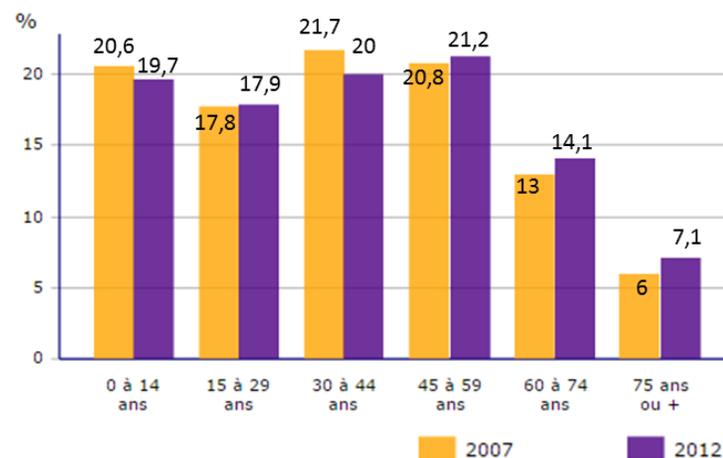
La structure par âge de la population

Légèrement plus de 4 habitants sur 10 ont entre 30 et 60 ans (41,2%). La tranche d'âge la plus représentée est celle des 45-59 ans (21,2%) devant les 30-44 ans (20%), puis les moins de 15 ans (19,7%). La population de 60 ans ou plus représente légèrement plus de 2 habitants sur 10 (21,5%) avec 14,1% des habitants qui ont entre 60 et 74 ans et 7,1% 75 ans et plus.

Cette structure de la population par âge est très proche de celle à l'échelle de la Communauté de Communes Dourdanais en Hurepoix. En revanche des spécificités ressortent de la comparaison avec les chiffres à l'échelle du département. Ainsi, la population est globalement plus âgée que celle du département. La population de moins de 45 ans représente 57,6% à Saint-Chéron, soit 4,4 points de moins qu'à l'échelle de l'Essonne (62%). A l'inverse, la part des 45 ans et plus est bien supérieure (42,4% à Saint-Chéron et 38% au niveau de l'Essonne).

Entre 2007 et 2012, la tendance globale constatée est à un léger vieillissement de la population. En effet, la part des moins de 15 ans (-1 point) et des 30-44 ans (-1,7 point) a baissé. Parallèlement, la part des 60 ans et plus a augmenté passant de 19% à 21,2%.

Evolution de la structure par âge (INSEE) :



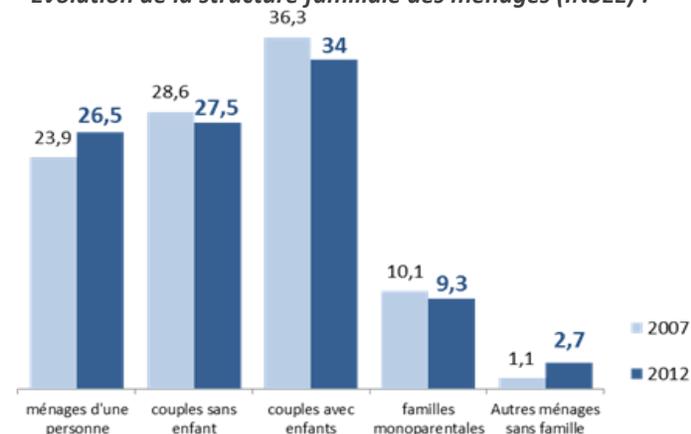
La structure familiale des ménages

En 2012, 1 ménage sur 3 (34%) est un couple avec enfant(s). Il s'agit des ménages les plus largement représentés à Saint-Chéron. Viennent ensuite les couples sans enfant qui représentent 27,5% des ménages de la commune, suivis par les ménages d'une personne (26,5%). Les familles monoparentales représentent près de 1 ménage sur 10 (9,3%). La structure familiale de la commune est proche de celle à l'échelle de la Communauté de Communes. La comparaison avec les chiffres à l'échelle du département fait toutefois ressortir :

- Une part relativement importante de couples sans enfant (27,5% à Saint-Chéron, 24,6% en Essonne)
- Une présence moins importante de ménages d'une personne (26,5% contre 28,2% à l'échelle du département).

Entre 2007 et 2012, quelques tendances se dégagent concernant la structure familiale des ménages à l'échelle de la commune. En effet, la part des ménages d'une personne a augmenté de manière significative passant de 23,9% en 2007 à 26,5% en 2012. A l'inverse, les couples de manière générale (avec ou sans enfant) ont vu leur part diminuer. Ils représentaient 64,9% des ménages en 2007 et plus que 61,5% en 2012.

Evolution de la structure familiale des ménages (INSEE) :



La taille des ménages

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,5 en 2012.

Le nombre de personnes par logement a diminué de manière significative depuis le milieu des années 1970 passant de 3 en 1975 à 2,5 en 2012. Cette baisse fut importante entre 1975 (3 personnes par logement) et 1982 (2,8 personnes par logement) avant que ce chiffre se maintienne au cours des années 1980. Depuis 1990, le nombre de personnes par logement diminue de manière régulière (-0,1 tous les 6 à 7 ans en moyenne).

Aujourd'hui le nombre de personnes par logement est identique à celui relevé au niveau de la Communauté de Communes ou du département ce qui ne fut pas toujours le cas même si, depuis 1975, la tendance à la baisse visible à Saint-Chéron s'inscrit dans une tendance plus globale.

L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2012 (INSEE) indique un parc de logements de 2 100 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

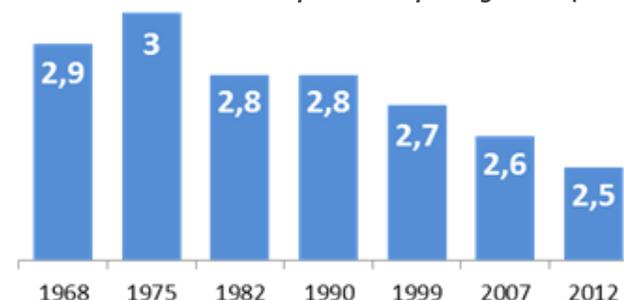
- 1 935 résidences principales
- 31 résidences secondaires ou logements occasionnels
- 134 logements vacants, soit 6,4%

Le parc de logements a plus que doublé depuis la fin des années 1960 (1 000 logements en 1968, 2 100 en 2012). Il s'est essentiellement développé au cours des années 1970 et 1980 passant de 1000 logements en 1968 à 1 931 en 1990. Le rythme de construction était alors d'environ 42 nouveaux logements par an en moyenne.

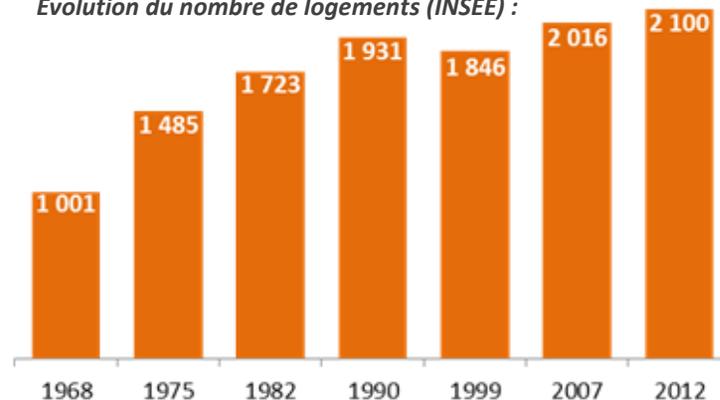
Les chiffres INSEE montrent une baisse du nombre de logements entre 1990 et 1999 (-4%). Celle-ci s'explique en partie par une opération de réhabilitation de logements qui ont été inoccupés un certain temps et de fait recensés comme vacants ou non déclarés.

Ces dernières années (entre 2007 et 2012), la commune a gagné légèrement plus de 80 logements, soit un rythme de construction d'environ 17 nouveaux logements par an en moyenne.

Evolution du nombre de personnes par logement (INSEE) :



Evolution du nombre de logements (INSEE) :



Les caractéristiques du parc de logements

La majorité du parc de logements de Saint-Chéron est constituée de maisons individuelles. En effet, plus de 7 logements sur 10 (72%), sont des logements individuels. Les logements sous forme d'appartement représentent 28% du parc. Il y a donc une forte prédominance des logements individuels.

Le parc de logements de Saint-Chéron se caractérise par la prédominance des grands logements. En effet, 46,2% des logements de la commune, soit près de la moitié, sont composés de 5 pièces ou plus. Viennent ensuite les logements intermédiaires (3 ou 4 pièces) qui représentent 4 logements sur 10 (39,8%). Les petits logements, composés de 1 ou 2 pièces, ne représentent en revanche que 14% du parc (dont seulement 3,2% de 1 pièce).

Les perspectives d'évolution du parc de logements

En 2007, le parc de logements était de 1 864 résidences principales et le nombre d'habitants de 4 796, soit un taux de 2,6 personnes par logement. En 2012, le nombre de résidences principales est passé à 1 935 et le nombre d'habitants à 4 834, soit un taux d'occupation de 2,5 personnes par logement.

Pour la commune de Saint-Chéron, le calcul du point mort¹ nous indique qu'il aurait fallu construire 5 logements par an en moyenne entre 2007 et 2012 pour conserver une population de 4 796 habitants en 2012. Toutefois, environ 17 logements par an ont été réalisés sur la période 2007-2012, portant le parc de résidences principales à 1935 logements. De fait, la population communale a augmenté de près de 40 habitants entre 2007 et 2012.

Pour l'avenir, et afin de permettre une croissance démographique, les perspectives de construction de logements peuvent être avancées selon deux hypothèses :

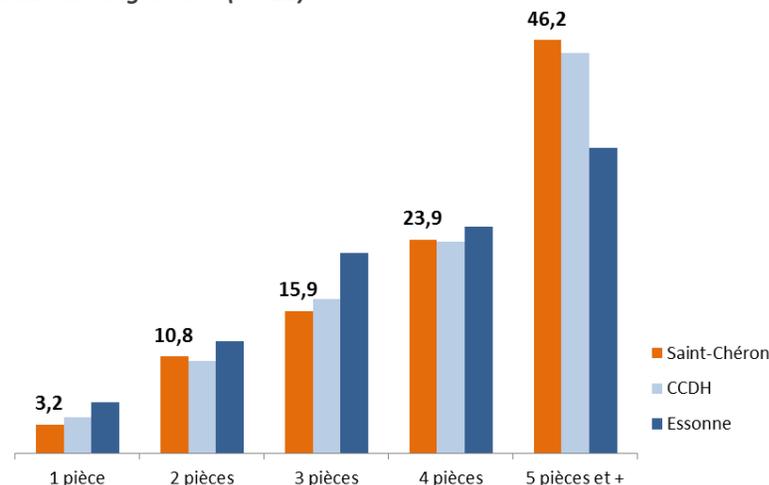
- Hypothèse 1 : Le nombre moyen de personnes par logement se stabilise à 2,5 à l'avenir. Il n'y a donc aucun point mort à prendre en compte et tout nouveau logement créé permettra l'accueil de nouveaux habitants.

- Hypothèse 2 : Le nombre moyen de personnes par logement poursuit sa légère baisse pour atteindre 2,4 personnes par logement à échéance 10/15 ans. Il faudra donc prendre en compte un point mort et réaliser davantage de logements pour répondre aux objectifs de croissance de la population.

ENJEUX :

Construction de logements diversifiés pour répondre au vieillissement de la population en permettant d'accueillir des ménages plus jeunes, en accession à la propriété en particulier pour les primo accédant ou en locatif, et locatif social.

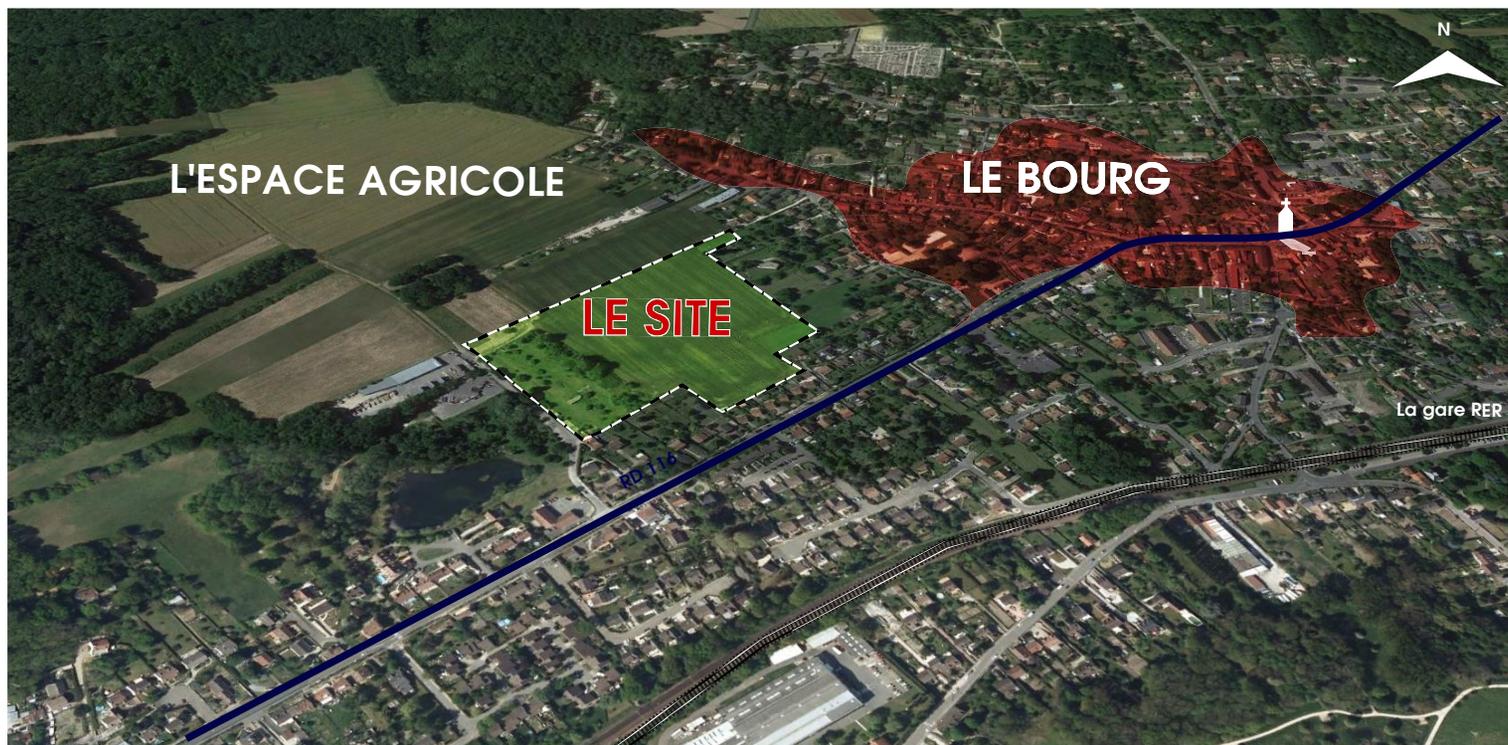
Taille des logements (INSEE) :



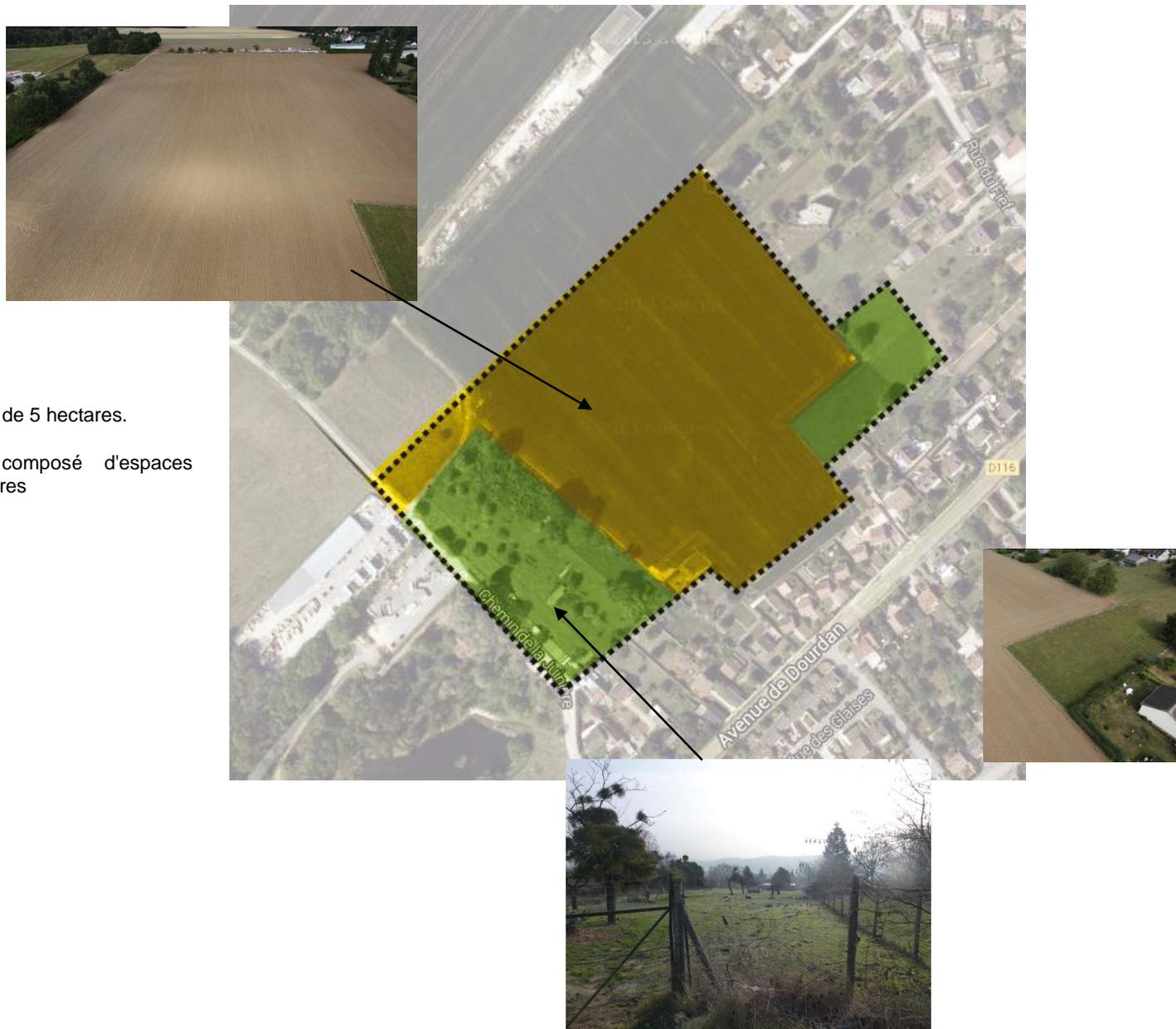
Le site du projet

Il se situe en entrée de ville, à l'ouest du centre-ville.

Le secteur bénéficie d'une bonne accessibilité. Il est en effet desservi par l'axe principal de Saint-Chéron, la RD 116 et est assez proche de la gare RER desservant la commune. Le quartier se trouve en prise directe avec le bourg, ce qui facilitera autant l'intégration urbaine, que celle de nouveaux habitants. Il est par ailleurs proche du centre-ville, des commerces et des équipements notamment scolaires.



Le mode d'occupation du sol sur le site de la ZAC



Le site occupe une superficie de 5 hectares.

Le site est aujourd'hui composé d'espaces agricoles et de quelques pâtures

Topographie

La commune de Saint-Chéron se situe dans la vallée de l'Orge, entre la vallée de la Rémarde au nord et la vallée de la Renarde au sud qui forment quasiment les limites géographiques du territoire.

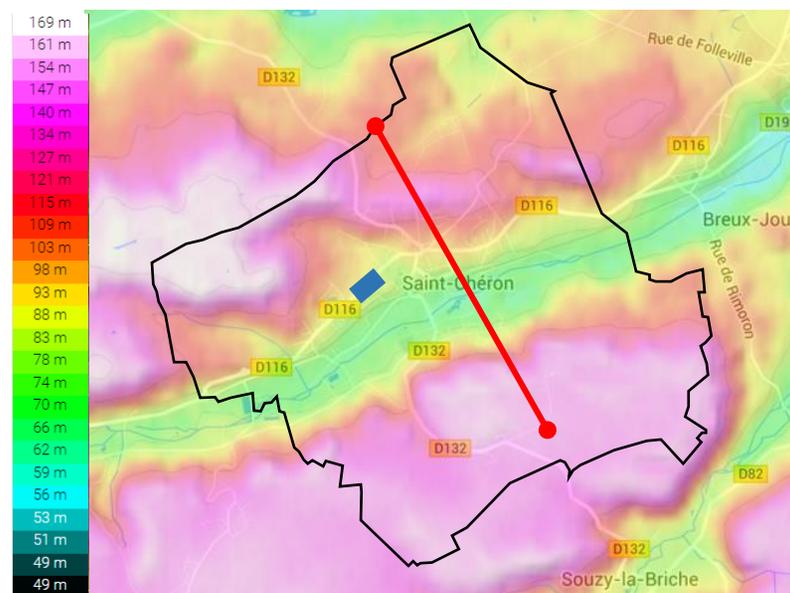
L'altitude moyenne de la vallée de l'Orge large de plus de 200 m est de 75 m, tandis que le point haut de la commune, au sommet des deux plateaux Nord et Sud se trouve à 169 m.

La commune est ainsi marquée par une forte inclinaison, présentant un dénivelé de l'ordre de 90 m entre le point le plus haut sur le plateau et l'exutoire communal de l'Orge. D'autres points hauts se situent à l'est du territoire communal : la butte Saint-Nicolas à 155 m et la butte Sainte-Catherine à 150 m. Ces fortes pentes ont une incidence sur l'implantation des constructions, sur les déplacements, sur l'écoulement des eaux et sur le paysage.

L'ensemble de la ville de Saint-Chéron s'est développé sur le fond de la vallée de l'Orge et les flancs de coteaux. Le centre-ville ancien s'est installé à flanc de coteau, en position dominante par rapport à la vallée de l'Orge.

Le plateau Nord est couvert par les Grands Bois du Marais et le plateau Sud par le Bois de la Butte de Moret.

Topographie du territoire de Saint-Chéron



Le site de projet est légèrement pentu et se trouve à environ 90 m au-dessus de la mer.

Géologie, hydrogéologie

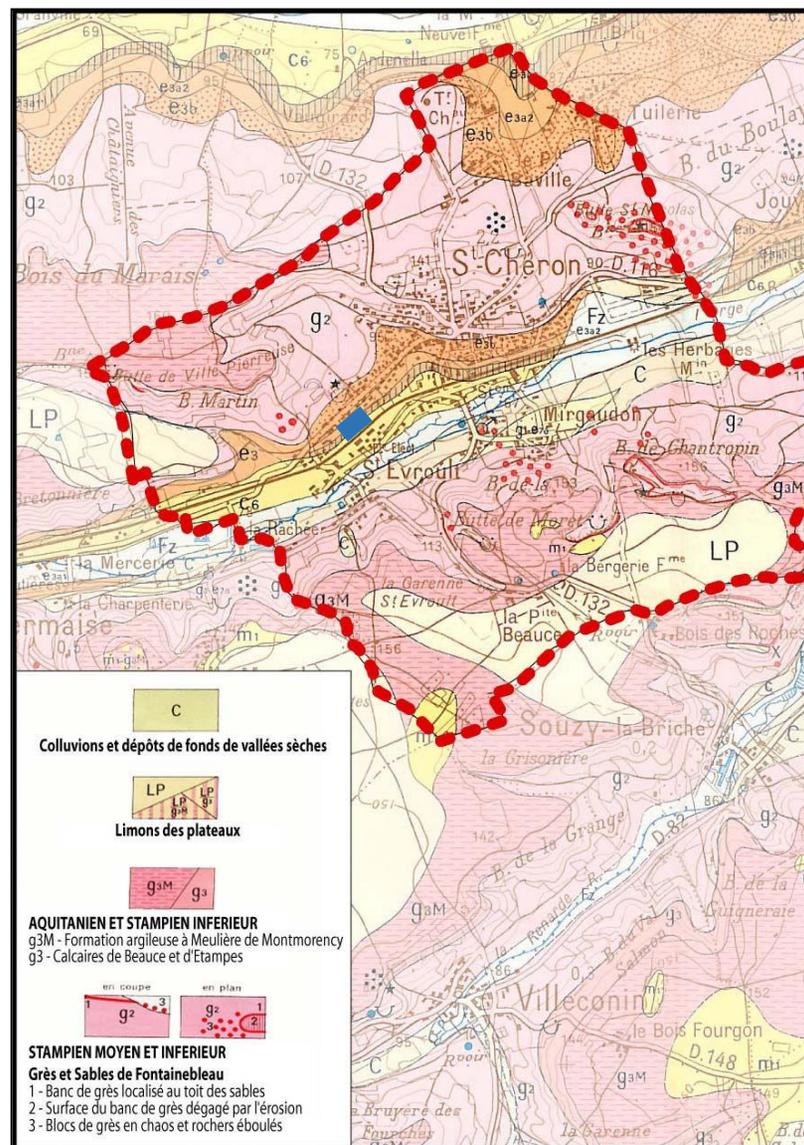
Le plateau du Hurepoix est constitué de couches superposées (argiles vert marin, calcaire de Brie lacustre, sable supérieur de Fontainebleau, calcaire lacustre de Beauce) datant du tertiaire oligocène et est recouvert de limon argilo-sableux quaternaire. Ce limon a été apporté en grande partie par les vents (formation éolienne).

La faible profondeur des couches peu perméables (argiles et marnes vertes) situées sur la vallée de l'Orge expliquent la forte présence d'eau dans les couches superficielles et les risques de saturation hydrologique et d'inondations en cas de pluies abondantes.

Des carrières de grès sur le plateau de la Petite Beauce ont fait la prospérité de Saint-Chéron au XIX^{ème} siècle.

Le site de projet se trouve sur un sol perméable de type grès et sables de fontainebleau.

Géologie du territoire de Saint-Chéron



Le cadre paysager

- Vers le sud, les vues sont dégagées sur la vallée de l'Orge.

- Au nord, les espaces boisés structurent le grand paysage.

- Des vues sur le clocher de l'église



b) Adduction d'eau potable - défense incendie

Le site de projet est desservi par le réseau d'eau potable par le chemin de la Juinière. L'avenue de Dourdan, les rues Celeste Boursier et du fief sont également équipés d'un réseau d'eau potable.

c) Gaz

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par la présence d'un risque par une canalisation de gaz qui traverse le territoire d'est en ouest.



Le cadre réglementaire et juridique

Documents d'urbanisme

→ Le SDRIF

Le nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Cette publication fait suite à l'avis favorable, émis le 17 décembre 2013 par le Conseil d'État, sur le projet adopté par le conseil régional le 18 octobre 2013.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Île-de-France.

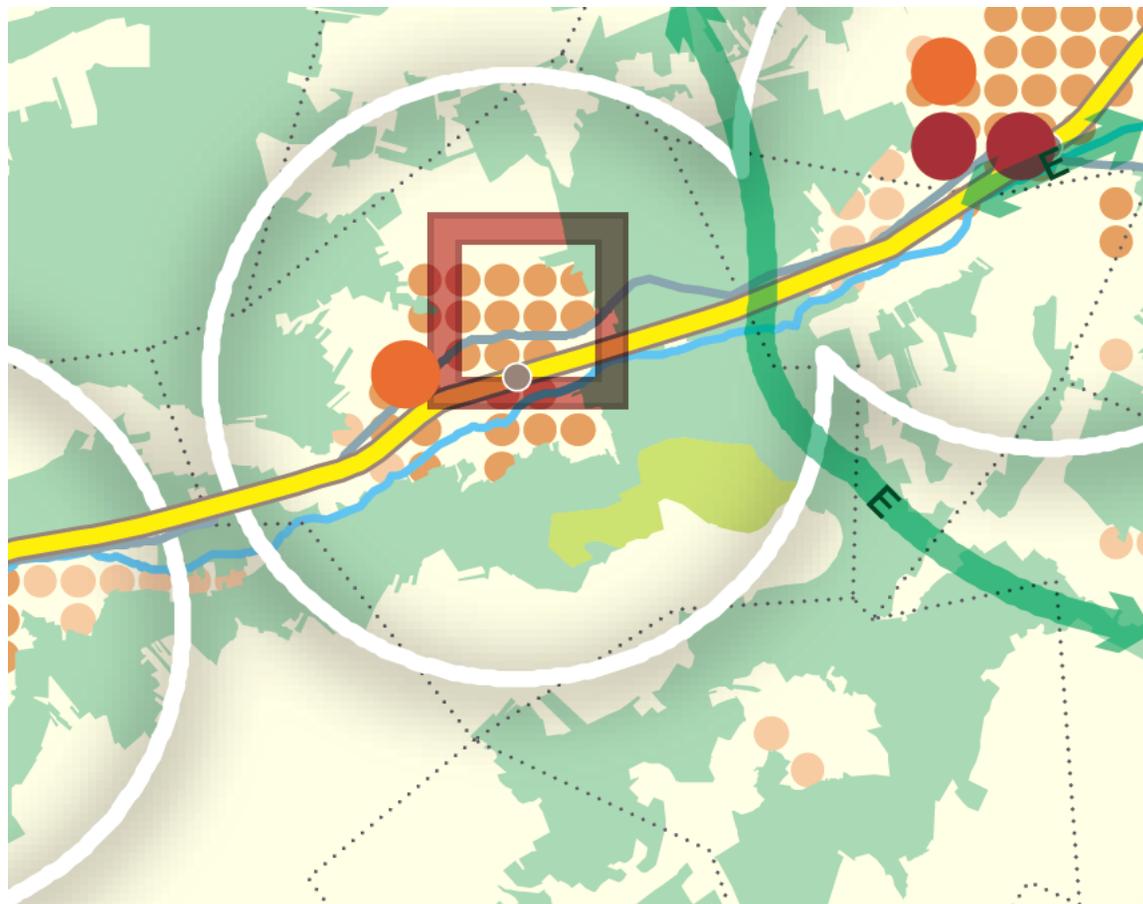
Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

- **Un secteur d'urbanisation préférentielle est identifié sur le site des Champs Carrés**

Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces, le SDRIF localise les secteurs d'urbanisation préférentielle. Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune ou, en cas de SCot ou de PLU intercommunal, de ceux du groupement de communes au moins égale à 35 logements par hectare.

Le projet s'étend sur seulement une partie de la zone AU délimitée dans le PLU



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

 Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

 Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

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

LE PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT RETENU

Le programme d'aménagement retenu a pour vocation première la création de nouveaux logements diversifiés.

Le programme prévisionnel et la répartition des fonctions :

Des logements

Un programme d'habitat comprenant environ 180 logements dont une part de logements sociaux

Le programme sera réparti en trois catégories de constructions :

- 1- De petits collectifs ou logements intermédiaires (environ un tiers soit 60 logements). Ce sont de petits plots de 20 logements environ avec une hauteur et des gabarits proches de grandes maisons, trois unités de 20 logements chacune.
- 2- Des maisons individuelles groupées (environ un tiers soit 60 logements) Ce sont des maisons de taille moyenne, implantées le long de la rue ou en léger retrait, en s'inspirant de l'esprit des rues de centre ancien. Les maisons peuvent être accolées. Chaque maison dispose d'un petit jardin privatif en fond de parcelle. Les hauteurs restent au niveau des gabarits traditionnels des maisons de village. Si elles ne sont pas réalisées sur les parcelles, des places de stationnement en nombre suffisant doivent être créées sur les espaces collectifs
- 3- Des maisons individuelles avec jardin (environ un tiers soit 60 logements). Elles peuvent être implantées de manière isolée sur la parcelle ou être accolées. Les tailles de parcelles doivent être diversifiées afin d'éviter un effet de monotonie et de répondre à une large catégorie de demande. Les maisons seront implantées en retrait par rapport à la rue d'une distance suffisante pour pouvoir garer une voiture. Les marges de retrait sur rue sont traitées de manière paysagère. Les hauteurs resteront au niveau des gabarits traditionnels des maisons de village.

Des équipements

- Des aires de jeu et de loisirs, des espaces verts et des espaces publics de qualité.
- Une salle à destination d'activités associatives ;

3 - RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET FAISANT L'OBJET DU DOSSIER DE CRÉATION A ÉTÉ RETENU

3.1. Raisons pour lesquelles le site a été retenu

Dans le cadre de la révision du PLU, le site des Champs Carrés fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Les objectifs de cette orientation sont les suivants:

OFFRIR UNE NOUVELLE OFFRE DIVERSIFIÉE DE LOGEMENTS

Assurer une répartition équilibrée des différentes catégories de logements sur l'ensemble du quartier afin d'éviter la monotonie et d'assurer une bonne intégration sociale et culturelle des nouveaux habitants.

- les logements créés permettront de diversifier et de compléter l'offre par des logements de bon standing, permettant de satisfaire notamment les demandes des jeunes ménages, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales et des personnes âgées, sans exclure les familles avec enfants.
- réaliser un programme de 180 logements répartis en plusieurs tranches et sur plusieurs années assurant une mixité des formes construites et répondant à une composition valorisant la qualité des espaces publics et le cadre de vie proposé aux futurs résidents

UN NOUVEAU QUARTIER DES CHAMPS CARRÉS

Le projet doit garantir la qualité de vie des habitants résidant dans le tissu urbanisé limitrophe du futur quartier. Par conséquent, la trame des liaisons douces sera prépondérante et répondra à un double objectif :

- d'une part, elle permettra de rendre perméable le site aux piétons,
- d'autre part, elle permettra de lier le quartier aux commerces et équipements du centre-ville.

Seront créés des espaces publics de qualité avec :

- des placettes et square de proximité
- des liaisons piétonnes et deux roues vers le centre et les écoles
- des perspectives sur le clocher de l'église seront dégagées,
- des espaces verts seront conçus comme des espaces de détente, de jeux, de convivialité entre les générations : jeunes, enfants, personnes âgées.

UNE AMBIANCE VERTE RENFORCÉE

L'opération devra être réalisée avec une forte préoccupation de qualité urbaine et paysagère ainsi que la prise en compte des principes du développement durable et de la protection de l'environnement.

L'objectif est de créer un quartier exemplaire et innovant sur le plan de la qualité environnementale

- Les constructions pourront utiliser des techniques et des matériaux bioclimatiques,
- Les eaux pluviales de toiture seront, dans la mesure du possible, infiltrées sur la parcelle ou stockées pour des usages domestiques,
- Les liaisons douces (piétons, vélos) seront favorisées vers le centre-ville, les commerces et les écoles
- Des espaces verts devront être réalisés sous formes de franges paysagères, noues, bassin, parc, square...

3.2 Les raisons pour lesquelles ce scénario d'aménagement a été retenu

L'objectif général est de garantir un urbanisme de qualité qui s'inspire des bourgs et villages de la région Saint-Chéronnaise tout en s'inscrivant dans l'optique contemporaine de la conception des quartiers durables.

1/ Il assure l'intégration paysagère et urbanistique

Il assure une bonne intégration de l'urbanisation dans le site en soignant la transition entre la zone agricole et le centre ancien: les clôtures ainsi que les aménagements paysagers de fond de parcelle devront ménager des transitions paysagères avec la zone agricole et naturelle environnante. Les vues et perspectives sur la vallée de l'Orge, le coteau boisé et vers le clocher de l'église sont préservées. La hauteur des constructions tient compte de la déclivité du site

2/ Il intègre les préoccupations environnementales

Il intègre les préoccupations environnementales et la prise en compte du développement durable : l'objectif étant de créer un quartier exemplaire et innovant sur le plan de la qualité environnementale. Les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible, infiltrées sur la parcelle ou stockées pour des usages domestiques. Les liaisons douces (piétons/vélo) seront favorisées vers le centre-ville, l'école et le collège et la gare.

3/ Il permet une répartition équilibrée des logements diversifiés

Ce scénario assure une répartition équilibrée des différentes catégories de logements sur l'ensemble du quartier afin d'éviter la monotonie et d'assurer une bonne intégration sociale et culturelle des nouveaux habitants. Cette répartition répond à la demande et à son évolution.

4/ Il prévoit la création d'espaces publics et assure une bonne qualité de vie

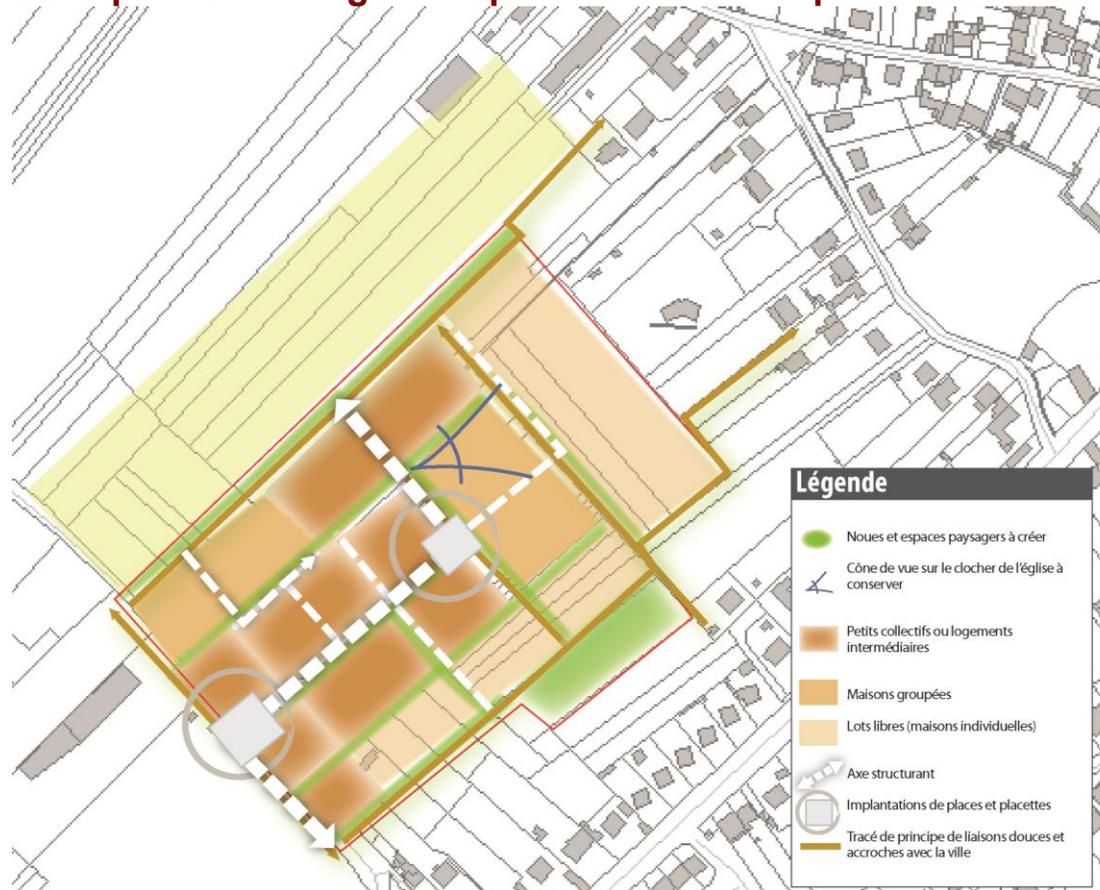
Les espaces publics permettent de créer un quartier agréable, convivial, où la qualité de vie sera assurée par de nombreux espaces paysagers, des liaisons piétonnes, un bon niveau d'accès aux commerces et aux services pour les futurs habitants. Des espaces publics de qualité seront réalisés. Une voie arborée (mail planté) fera le lien entre le site et le bourg en dégagant une perspective sur le clocher de l'église.

5/ Il contribuera à la réalisation d'un espace vert paysager d'usage collectif

Un autre point fort retenu consiste en la création de multiples espaces verts qui assureront la transition entre le centre ancien et le site de projet, Ils seront multi-usages, conçu comme un espace de détente, de jeux, de convivialité entre les générations : jeunes, enfants, personnes âgées. Il jouera le rôle de pôle de centralité du quartier.

6/ Il se traduira par la création d'une salle à destination d'activités associatives, améliorant la réponse de la collectivité aux besoins en locaux des nombreuses associations présentes sur le territoire communal.

Exemples d'aménagement possible du futur quartier



Le paysage
Les places **Les vues**
 Les noues
Les cheminements



3.3 Le choix de la procédure de ZAC

La ZAC est un outil opérationnel qui permet à une collectivité de conduire la réalisation d'un projet, dont elle peut confier l'exécution à un aménageur public ou privé, choisi à la suite d'une procédure de mise en concurrence.

Grâce à cette procédure, la collectivité se donne les moyens de maîtriser le déroulement de l'opération ; elle se réserve un droit de regard sur :

- le calendrier, le phasage, les étapes de réalisation
- la qualité des équipements et des espaces publics qui seront réalisés
- le style et l'architecture des futures constructions