

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA ZONE AU REGARD DU PLU A VENIR:

Le Plan Local d'Urbanisme d'Itteville a été approuvé par délibération du 7 décembre 2006, révisé le 9 juillet 2010 et modifié le 30 mars 2012 et le 7 juillet 2016 et le 17 octobre 2016.

Le 17 octobre 2016 la Commune a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Suite aux récentes et importantes évolutions législatives, la révision de celui-ci s'avère indispensable. En effet,

- les lois GRENELLE de l'Environnement en vigueur depuis 2010 et la loi ALUR en vigueur depuis le 26 mars 2014 définissent un nouveau contexte législatif et entraînent de nouvelles obligations en matière de PLU, concernant leur contenu et les procédures à mettre en œuvre.
- Parallèlement, la loi ALUR confirme ces objectifs et renforce les obligations et moyens pour atteindre les objectifs de modération de consommation de l'espace, de diversification et de mixité de l'habitat, de réduction des gaz à effets de serre, etc.
- Il est également nécessaire de procéder à la mise en compatibilité du PLU avec les documents de portée supra communale comme :
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) adopté le 5 novembre 2015 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) approuvé le 11 juin 2013,
 - Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,
 - Le SCoT du Val d'Essonne,
 - Le Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) d'Ile de France approuvé le 26 septembre 2013,
 - Le Plan de Déplacement urbain d'Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.
- Il convient de poursuivre la mise en œuvre des projets et de la politique communale.
- Enfin, il apparaît nécessaire, de faire évoluer les dispositions réglementaires du document d'urbanisme. Il a été constaté depuis 10 ans, une augmentation des difficultés d'application, d'efficacité, et de compréhension par les pétitionnaires de l'interprétation des dispositions du PLU, lors de l'instruction des demandes d'autorisations des droits des sols.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet politique pour les 10 prochaines années, la Commune s'est fixée dans son projet de PLU, actuellement à l'étude, des objectifs de densification de l'enveloppe urbaine et d'extensions, dans un souci de limitation de l'étalement urbain.

A l'horizon 2030, le document d'urbanisme d'Itteville, pour être conforme aux dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en décembre 2013, doit permettre une **augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, afin de promouvoir la densification au sein des enveloppes urbanisées.**

Aussi, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, **à l'horizon 2030** :

- La densité humaine doit atteindre **au moins 30,59 habitants et emplois / hectares** (*rapport entre la somme de la population et de l'emploi et la superficie des espaces urbanisés*) ; en 2012, la densité humaine était de 26,6.
- La densité moyenne des espaces d'habitat (nombre de logements par hectare) doit atteindre **au moins 12,42 logements / hectare** (en 2012, la densité était de 10,80 logements par hectares).
- L'augmentation de la densité des espaces d'habitat sous-entend la réalisation **d'au moins 381 logements entre décembre 2013 (date d'approbation du SDRIF 2013) et 2030 au sein de l'enveloppe urbaine.**

Afin d'atteindre ces objectifs chiffrés, la Commune d'Itteville promeut la réalisation de **nouveaux logements ou d'activités au sein des zones urbanisées** (parcelles non bâties, possibilités de division et de construction, sites de requalification, friches ou délaissés...), grâce notamment à des **projets de densification et de renouvellement urbain**. Parmi ceux-ci, on retiendra notamment :

- Projet de la Croix Boissée : une **soixantaine de logements** dont 100% de logements sociaux ;
- Projet de la Résidence de l'Épine : de l'ordre de **quatre-vingt dix logements sociaux** dans le cadre d'une maison intergénérationnelle.
- Projet de la Résidence Saint Germain : **dix-huit logements sociaux** ;
- Projet des Plantes : **une centaine de logements sociaux** ;
- Projet dans le secteur d'Aubin : **quarante logements dont dix-sept sociaux.**

Ces projets (en cours ou à l'étude) constituent un potentiel **de l'ordre de 310 logements sociaux.**

A cela s'ajoute des projets potentiels de densification et de renouvellement urbain sur du foncier communal.

Ces projets constituent un potentiel **de l'ordre de 270 logements sociaux.**

Enfin, grâce à l'assouplissement des règles de construction et d'aménagement, de nouvelles possibilités permettent d'optimiser les espaces résiduels et donc de poursuivre leur utilisation tout en respectant les caractéristiques urbaines et spécificités paysagères et architecturales des quartiers. Avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S), il s'agit d'**autoriser une densification au sein des zones urbanisées**, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers avec des « dents creuses » constituant un potentiel global **de l'ordre de 170 logements ;**

De manière complémentaire aux projets de densification identifiés et afin de permettre un développement maîtrisé de la commune, **quatre secteurs d'extension (dont celui dit de « La Garenne »)**, maîtrisés, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements, dans la continuité des zones urbanisées, sont également envisagés dans le cadre du projet communal :

- Secteur des Prés Picard = extension urbaine d'environ **1,2 hectare** (prise en compte de l'existant).
- Secteur du Chemin de l'Enfer (Arrière du Cœur de Ville) = extension urbaine d'environ **0,7 hectare.**
- Secteur « Jean Giono » = extension urbaine d'environ **9,6 hectares.**
- **Secteur de « La Garenne » = extension urbaine d'environ 2 hectares.**

Le choix du secteur de La Garenne comme secteur prioritaire s'explique également par le passage à proximité du tracé du projet de déviation du CD 31.

La commune envisage, dans le cadre du PLU, de cadrer ces projets par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs permettrait, à l'horizon 2030, de répondre aux objectifs de développement que s'est fixée la Commune (réalisation d'une soixantaine de logements par an pendant une quinzaine d'années) tout en étant conforme au SDRIF (28,4 hectares d'extension urbaine autorisée sur la Commune).

Le S.D.R.I.F permet à la Commune, qui compte 284 hectares stricts d'urbanisation, la possibilité d'urbaniser 28,4 hectares. Il est à noter que la consommation mentionnée plus haut correspond à moins de 15 hectares.

Ces extensions urbaines n'augmentent le tissu urbanisé de la Commune que de 5%.

Tous ces projets doivent permettre à terme de développer un large éventail de types d'habitat (maisons individuelles classiques, petits ensembles collectifs et intermédiaires), de tailles variées et de divers modes d'accès (loyer, emprunt, logement social ou aidé), correspondant aux modes de vie et aux moyens de chacun tout au long de la vie, notamment au bénéfice des personnes à mobilité réduite (PMR).