

Plan local d'urbanisme

Compte rendu de l'atelier
réglementaire

1^{er} octobre 2024



UN ATELIER LUDIQUE POUR NOURRIR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT :



22 PERSONNES RENCONTRÉES



Aux côtés de ... :



Mme BADIANE Diarra,
Adjointe en charge de l'urbanisme
- aménagement et attractivité du territoire



M. BONNAFOUS Michel,
Conseiller municipal en délégation de l'urbanisme
réglementaire



en charge du volet concertation et
communication : appui à la réflexion, aux
côtés de la collectivité



en appui à la rédaction du document
d'urbanisme : appui technique, aux côtés de
la collectivité

Une rencontre pour :

1. Revenir sur la démarche

- le PLU : quelques éléments de contexte
 - Le PLU : ses étapes, son processus d'élaboration partagée
 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - Quelle possible traduction du PADD en règles ?

2. Penser les règles d'urbanisme et enrichir le projet de Règlement sur :

**VÉGÉTALISATION
ET CLOTURES**

**PRESERVATION, EVOLUTION DE L'EXISTANT ET
PERFORMANCE ENERGETIQUE DES
LOGEMENTS**

TRAME VERTE, BRUNE, BLEUE ET NOIRE :
pleine terre, espaces perméables, continuités

**STATIONNEMENTS
ET MOBILITÉS**

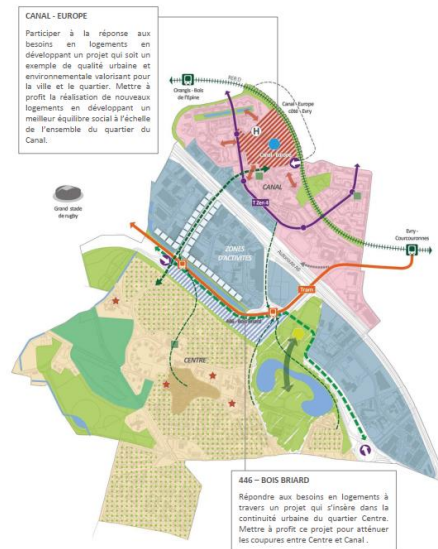


Le Plan Local d'Urbanisme - éléments de cadrage



UNE DÉMARCHE À ENJEUX

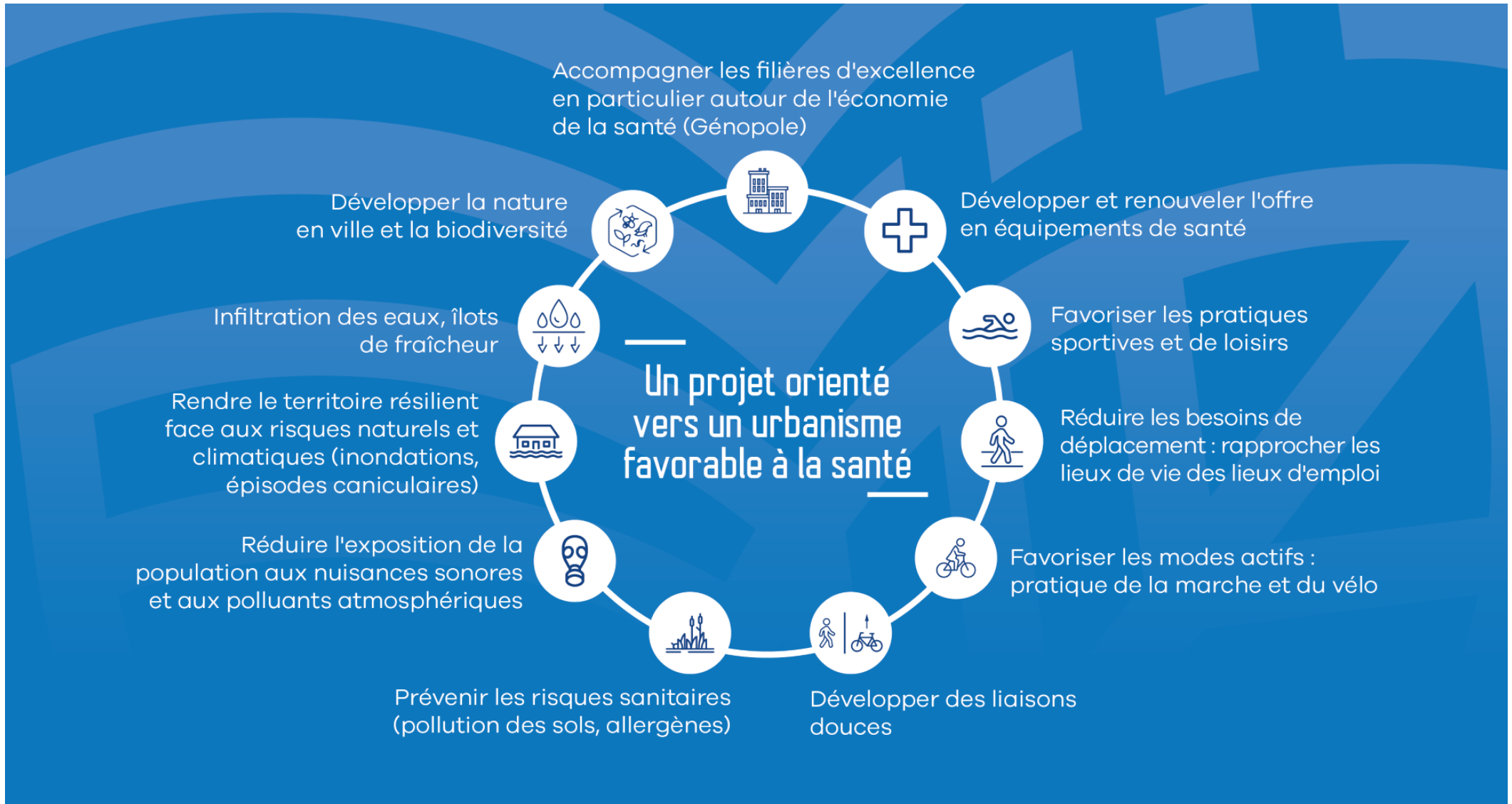
- ▶ **Une démarche de projet fédératrice pour la ville nouvelle d'Evry-Courcouronnes**
→ Deux PLU récents et une cohésion d'ensemble à faire émerger au sein du futur document d'urbanisme
- ▶ **Le catalyseur des démarches engagées et de la stratégie du nouveau territoire**
→ Une intégration des démarches stratégiques existantes et en cours (SDRIF-E, PDM, SCoT, PCAET, Programmes « Action Cœur de Ville » et « Territoire d'Industrie », CRTE Grand Paris Sud, OPAH, PDS, NPNRU, etc).
- ▶ **Un document garant d'exigences et de cohérences environnementales pour les projets urbains de demain**
- ▶ **Un dispositif de concertation avec les habitants adapté**



PADD des deux PLU en vigueur



UNE DÉMARCHE À ENJEUX



LE PLU : UN PROJET POUR LE TERRITOIRE



Evry-Courcouronnes, cœur d'agglomération, pôle d'excellence, de santé et d'innovation scientifique

Objectif 1. Renforcer l'attractivité et le dynamisme économique du territoire

Objectif 2. Développer une offre de logements diversifiée qui réponde aux besoins des habitants en affirmant l'attractivité résidentielle d'Evry-Courcouronnes



Evry-Courcouronnes, une centralité unie affirmant ses singularités

Objectif n° 1. S'affranchir des ruptures pour connecter les quartiers tout en conservant leurs spécificités

Objectif 2. Priorité aux espaces publics et aux espaces verts de qualité à Evry-Courcouronnes, garants du bien-être de ses habitants et usagers



Evry-Courcouronnes, la confirmation d'un projet urbain sain et durable

Objectif n°1 : Agir pour un urbanisme favorable à la santé

Objectif n°2 : Inscrire le développement urbain au sein d'une trame verte, bleue, brune et noire renforcée

Objectif n°3 : Promouvoir une gestion durable des ressources locales

LE PLU : UN OUTIL REGLEMENTAIRE

→ Le PLU est un outil qui encadre le droit des sols et les manières de construire de chaque parcelle :



- Où sera-t-il possible de construire et comment ?



- Où pourront s'installer les services et les activités économiques ?

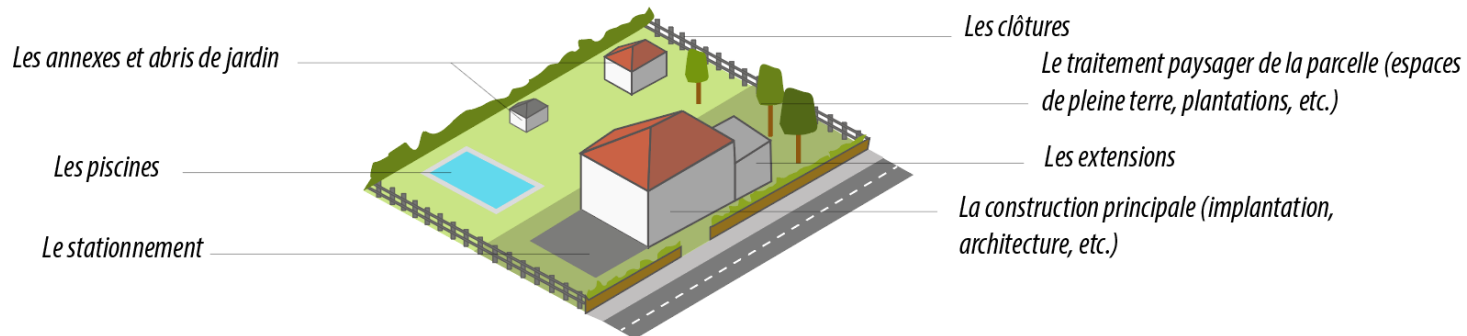


- Où seront créés les emplois ?



- Quels seront les espaces naturels préservés ou renforcés ?

Les règles concernent ...



LE PLU : UNE DÉMARCHE ENCADRÉE ...

→ SON CONTENU :



1 Rapport de présentation
Diagnostic, état initial de l'environnement
Justification des choix retenus, indicateurs de suivi



2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
La pièce maîtresse du PLU
Un document non technique, simple et synthétique



3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Sectorielles ou thématiques.



4 Règlement
(écrit et graphique)



5 Annexes
Servitudes d'utilité publiques
Informations sur les risques
Etc.

... ET PARTAGÉE :

Avec les habitants :

RÉALISÉ



✓ **1 Questionnaire**



✓ **2 balades urbaines**

✓ 19 juin : quartier Champs
Elysées

✓ 26 juin : Evry Village &
bords de Seine



✓ **1 atelier sur le PADD à
destination des habitants
et des associations**



✓ **1 réunion publique de
présentation du PADD**



✓ **1 atelier sur le règlement
et les OAP**



A VENIR : 1 réunion publique

Avec les techniciens et élus :

RÉALISÉ

DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ENJEUX



✓ **Des entretiens stratégiques
préalables**

✓ **Des comités de travail et une
réunion avec les services de la
Ville sur le sujet la santé**

✓ **1 rencontre avec les Personnes
Publiques Associées**



PADD

✓ **Une soirée d'ateliers avec les élus**

✓ **Un séminaire avec les élus**

✓ **Des entretiens**

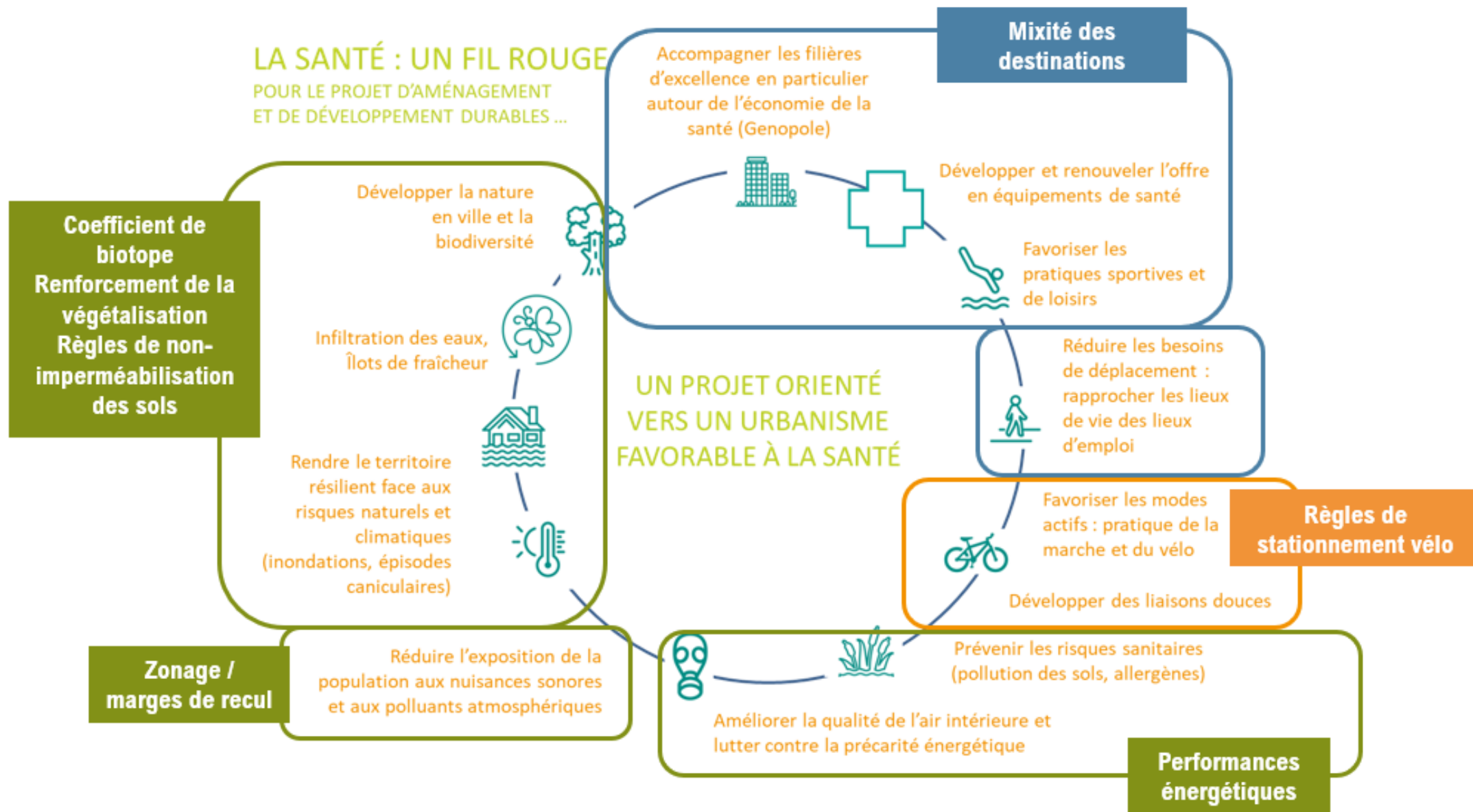
Plan local
d'urbanisme



Quelle traduction du PADD en règles ? Synthèse des échanges et contributions



UN TRAVAIL AUTOUR DE FUTURES GRANDES RÈGLES DU PLU





ARBRES

Conforter et développer la place de l'arbre :



Il faut **développer la place et présence de l'arbre en ville**, en évitant de les couper avant tout et en :
développant les **arbres fruitiers**, **1 arbre par habitant**,
mettant en place un **ratio terre / arbre**

**Imposer une compensation 1 arbre abattu =
1 arbre replanté et/ou X m2 d'espaces verts
créés en plus**



**Rendre obligatoire
la végétalisation
des pieds d'arbres
sur l'espace ouvert
au public**

Focus arbres remarquables

En tenant compte des essences, plusieurs critères peuvent justifier de classer un arbre, et donc d'apporter une protection particulière à un arbre particulier, au sein du PLU :

- **Age**
- **Physique** : hauteur, circonférence
- **Intérêt historique** (associé à un personnage historique, témoin de faits historiques, planté lors d'un événement, etc.) et croyance (légende...)
- **Esthétique** : morphologie et physionomie (aspect tortueux, enlacé, rectitude, forme animale, arbre taillé originalement, couleurs, envergure...), association du ligneux avec le minéral, intérêt paysagé.
- **Biologique** : fonctionnement original, adaptations particulières au milieu, particularités physiologiques (ex. blanchissement d'une partie du feuillage...)

Si il est difficile pour les habitants d'identifier sur le vif des arbres remarquables, **les participants ont été invités à faire part des arbres qu'ils jugeraient remarquables au sein des registres et / ou à l'adresse électronique dédiée au PLU : concertationplu@evrycourcouronnes.fr**

Pour cela, merci de joindre une photo de l'arbre, sa localisation, les critères qui, selon vous, justifieraient un classement.

Un cèdre du Liban a par ailleurs été identifié square Charles Baudelaire, « sur le parking à l'angle de la rue »



CLÔTURES

Il est globalement demandé de faire preuve de souplesse en matière de réglementation relative aux clôtures
(« car de toute façon ce n'est pas contrôlé / respecté »)



Panneaux béton

Les panneaux
béton sont
toutefois à
interdire sauf en
cas de plantations

CLÔTURES SUR FAVORABLES AU PASSAGE DE LA PETITE FAUNE (ex. hérissons)



Les clôtures laissant passer la petite faune sont
à inciter uniquement

LES CLÔTURES SUR RUE

Sont à autoriser :



Mur bahut + plaques
opaques



Mur bahut + grille avec
barreaudage vertical



Grillage avec haie vive
d'essences variées



Les murs pleins enduits, doivent avoir
une limite de hauteur



PLEINE TERRE, SURFACES PERMEABLES ET ESPACES LIBRES

Focus coefficient de biotope

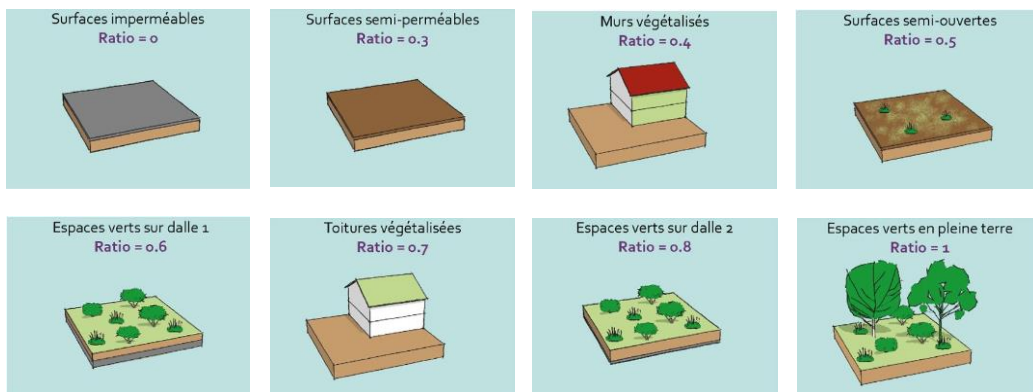
La loi ALUR a introduit la possibilité de fixer dans les PLU des règles imposant une part minimale de surfaces :

- **Perméables** : permettant d'absorber les eaux pluviales
- **Eco-aménageables** : favorables à la biodiversité et à la bonne gestion des eaux pluviales, pondérées en fonction de leur qualité environnementale grâce à un outil : le « coefficient de biotope par surface » (CBS)

Il permet de fixer un objectif (x% de la surface de l'unité foncière doit être consacrée à des espaces éco-aménageables), à atteindre en prenant en compte des pondérations par types de surfaces.

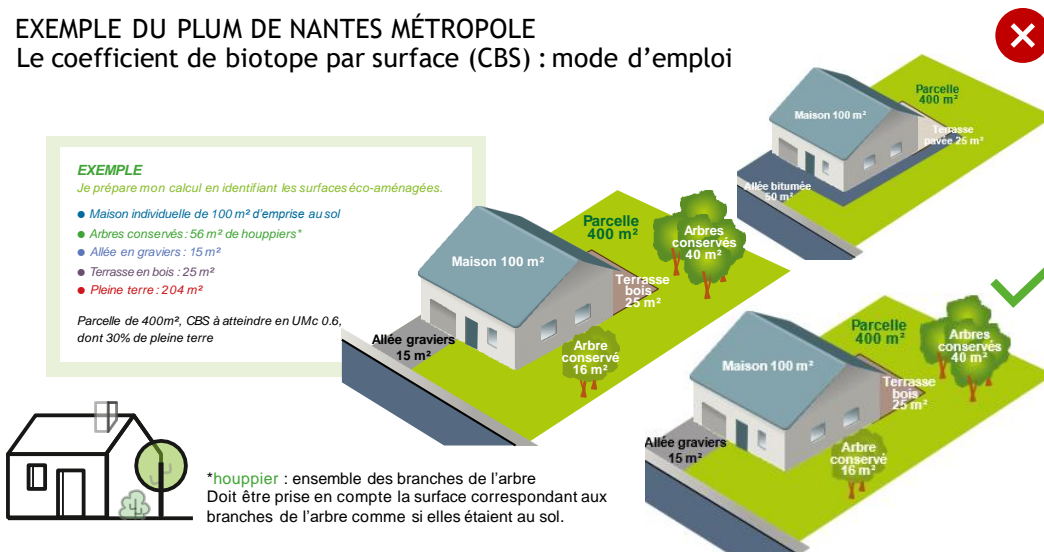
Le CBS = Surfaces aménageables / Surface de la parcelle

Les différents types de surfaces favorables à la nature, pondérés par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale



Questionnés sur l'imperméabilisation des sols et ce qui pouvait être considéré comme une surface qualifiable de perméable, les personnes présentes souhaitent qu'une **surface très suffisante soit inscrite au sein du PLU afin que les arbres puissent se développer sur de telles surfaces**

EXEMPLE DU PLUM DE NANTES MÉTROPOLE
Le coefficient de biotope par surface (CBS) : mode d'emploi



Le **coefficient de biotope par surface**, sa traduction et son mode de calcul reste **difficilement perceptible pour les habitantes et habitant**.

Ces derniers invitent toutefois à concilier surfaces perméables et surfaces éco-aménageables au sein des parcelles.



TRAME VERTE, BRUNE, BLEUE ET NOIRE

Savez-vous ce qu'est la trame verte, bleue, brune et noire ?

Quels sont ses objectifs ?

Elles visent à préserver les réseaux écologiques nécessaires à l'accomplissement du cycle de vie des espèces animales et végétales : circulation, alimentation, reproduction, repos... Elle vise également à favoriser une perméabilité des sols.

Et concrètement ? :

Instaurée par la loi Grenelle 2 de 2010, la trame verte, bleue, brune et noire est un ensemble de continuités / réseaux écologiques au travers de :

- **corridors écologiques** → “les chemins” : linéaires (haies, bords de chemin, ripisylves, noues, bandes enherbées...), structures paysagères variées, pour atteindre les réservoirs de biodiversité
- **Réservoirs de biodiversité** → les habitats : où la biodiversité est la plus riche et la plus représentée / où les espèces peuvent accomplir leur cycle de vie (boisements, mares, zones humides, prairie...).

Réservoir de biodiversité 1

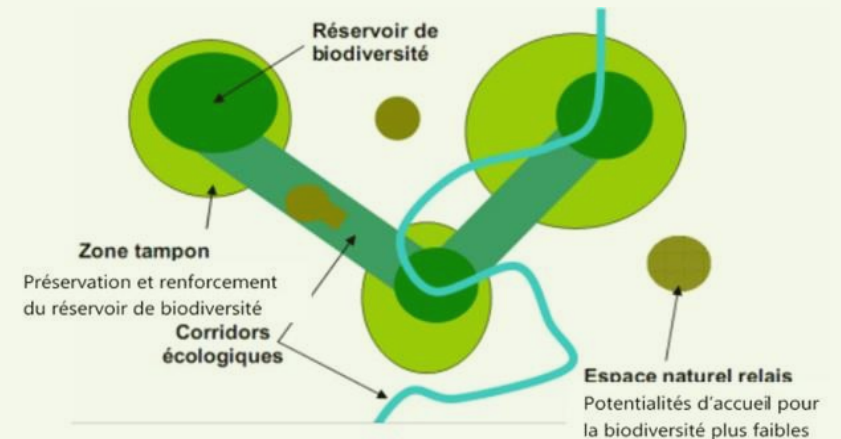
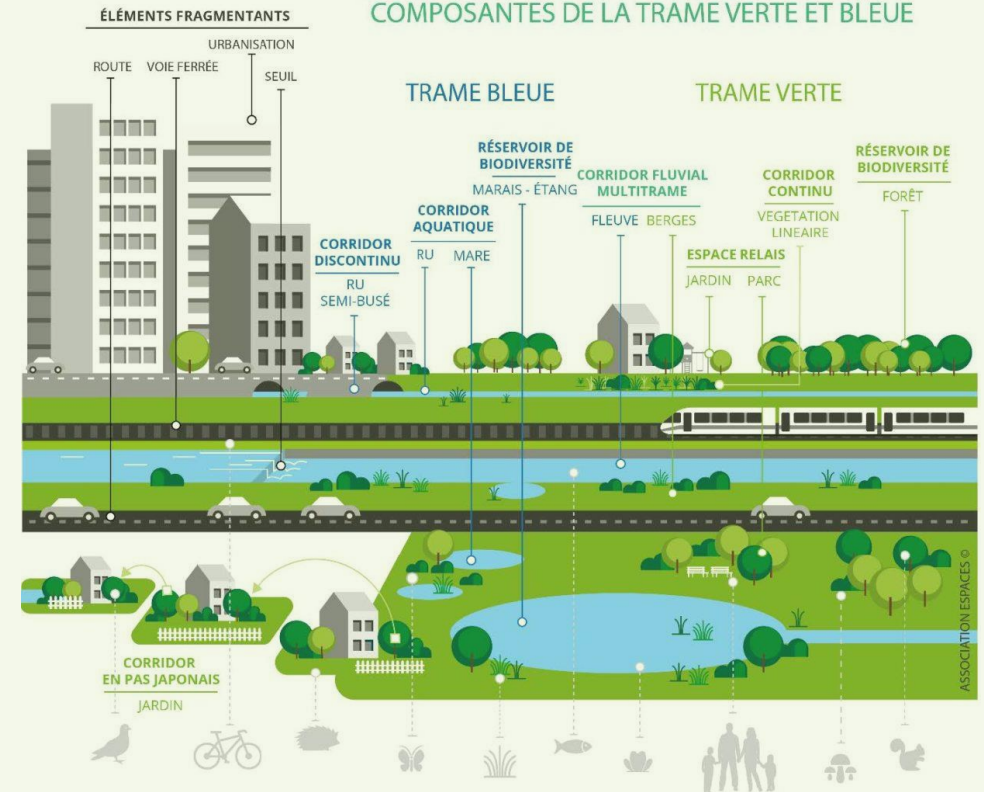


Réservoir de biodiversité 2

Réseau écologique = réservoirs de biodiversité + corridors écologiques

Source : <https://www.Siarja.fr/trames-verte-bleue-et-noire>

COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE





- Autoroute
 - Nationale
 - Départementale et liaisons locales
 - Voie ferroviaire
 - Gares RER
- Type d'espace vert**
- Parcs
 - Squares
 - Les petits espaces boisés de ville
 - Jardins familiaux

Trame verte

Plusieurs connexions entre les espaces de nature ont été identifiés, notamment aux abords des axes structurant constitutifs de ruptures (voies ferrées, routes ...)

Des efforts sont demandés sur la renaturation des parcs, espaces verts et alignements d'arbres

Trame bleue

Les espaces d'eau doivent être préservés et valorisés, car parfois perçus comme délaissés (parcs), trop peu aménagés (bords de Seine), peu entretenus (ex. lacs, fontaines des parcs...)

Un parc à arborer davantage, recréer avec des espaces d'eau (fontaines d'hier)

Un espace de nature à restaurer et une allée de platane à préserver par un tissu commerçant et de la vie

Espace délaissé à recréer (« proche feu rouge du pont »)

Le lac d'Évry Courcouronnes serait à entretenir davantage

Connexion à créer et espace à revégétaliser (ex. buissons)



FORMES URBAINES ET ASPECTS EXTERIEURS

TOITURES

En matière de toitures, expriment des vigilances concernant les toitures terrasses, au regard de l'étanchéité et des contraintes techniques.

ENERGIES RENOUVELABLES



Face à la crainte de nuisances sonores, il est demandé de conditionner l'installation à l'utilisation de coffres : pièges à sons, réduction de la visibilité

Pour certains participants, le photovoltaïque est à imposer dans l'ensemble des constructions nouvelles



Des difficultés sont soulevées au sein des copropriété ou des logements mitoyens compte tenu des toits communs.

FAÇADES

Les ITE – Isolation Thermiques par l'Extérieur sont jugées comme nécessaires et donc à encourager

- Il faut néanmoins être vigilants sur les maisons ouvrières, les pierres meulières ... qui représentent un intérêt patrimonial et sont à préserver.
- Ainsi, le PLU ne doit pas permettre la ITE pour certains bâtis historiques ou patrimoniaux (cf. les règles actuelles).

Les différentes techniques d'isolation



izi by EDF



Avant

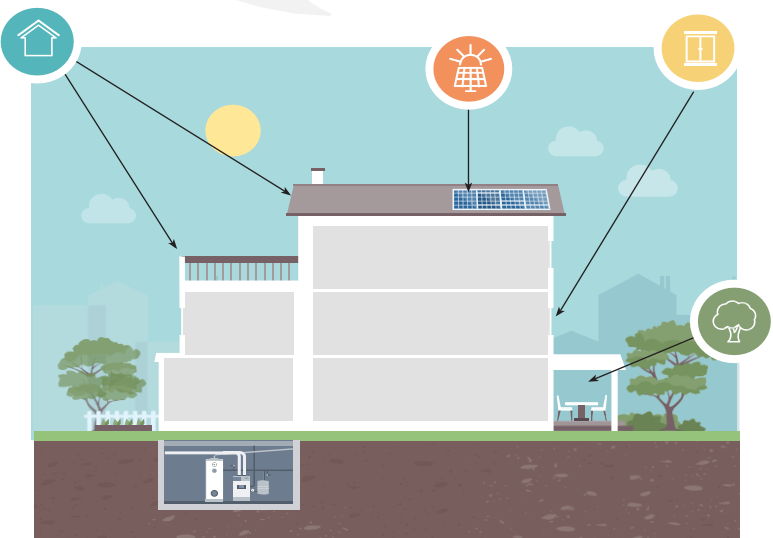


Après

ESPACES EXTÉRIEURS

Des balcons, terrasses ou jardins doivent être prévus pour les nouveaux logements collectifs puisqu'ils contribuent à la qualité de vie des habitants.

SYNTHÈSE : les participants sont globalement favorables aux dispositifs en faveur de la transition énergétique et écologique même si quelques précautions doivent être prévues dans le PLU (intégration des pompes à chaleur, limitation de l'ITE pour certains bâtis). Ils ont tenu à rappeler les problématiques d'accès aux informations, aux aides et aux difficultés financières rencontrées par de nombreux ménages pour réaliser des rénovations et adaptation de leurs logements. Les contraintes des logements collectifs et copropriétés ont également été soulignées, alors que certains immeubles de la Ville font face à des problématiques de dégradation et d'insalubrité.





EVOLUTIONS – EXTENSIONS

Surélévation, simple, toits à 2 pentes

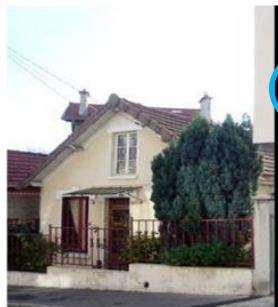


Existant



Projeté

Surélévation, mansards



Extension, en mitoyenneté



Si les participants sont pour l'instant peu confrontés à ce type de projets sur la Ville, ils souhaitent que le PLU encadre précisément les surélévations et extensions en mitoyenneté pour ne pas reproduire le fonctionnement d'autres Villes d'Ile-de-France au sein desquelles des densifications très importantes des quartiers pavillonnaires sont regrettées. Les surélévations ne doivent pas être brutales avec les maisons mitoyennes ni gêner le voisinage. Il convient par ailleurs d'être très vigilant concernant les capacités de stationnements des rues et bâtiments avant de procéder à des aménagements qui induiront une hausse de la population.

Extension sur l'arrière



Annexe en fond de parcelle



Piscines en fond de parcelle



Ces extensions sont à permettre pour répondre à de nouveaux usages, sur l'arrière avant tout, afin d'éviter de monter en hauteurs.

Dans l'ensemble les participants sont favorables à autoriser les annexes, pour permettre aux occupants de répondre à de nouveaux usages.

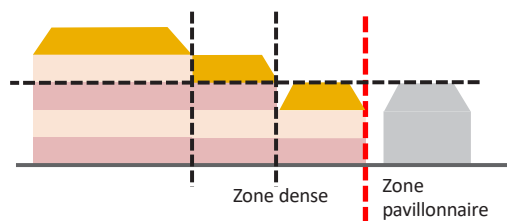
Certains participants sont favorables à de la souplesse en la matière.



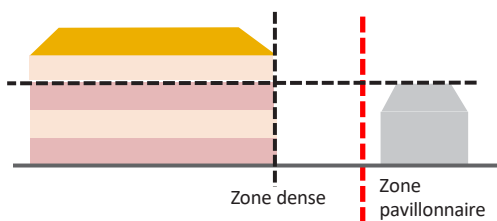
LES TRANSITIONS



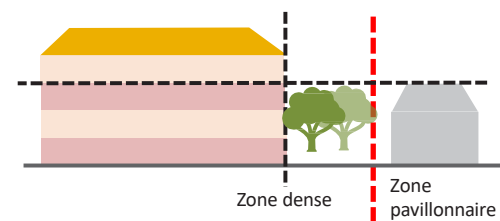
Quelle transition privilégier ?



Hauteurs dégressives



Recul



Végétalisation

Il est globalement demandé de **soigner les transitions**, avec un système par paliers, non brutes.

Des espaces tampon, végétalisés voire aménagés (ex. aires de jeux) sont demandés.

SYNTHÈSE : Globalement, il est demandé de limiter les hauteurs déjà jugées très importantes sur la ville. Il est ainsi regretté la présence d'immeubles de 15 étages en centre-ville. Certains participants ont à ce sujet envisagé des projets de déconstruction et souhaitent une limitation de la densité de la Ville. D'autres soulignent la nécessité de répondre à la crise du logement. De manière plus consensuelle, il est souhaité que des vigilances importantes portent sur les transitions et l'intégration des nouveaux bâtiments. Il convient de prendre en compte l'ombre et de conserver des espaces de retrait avec la rue. Ainsi, le quartier Les Horizons a été jugé par l'ensemble des groupes comme un contre-exemple à ne pas reproduire. Il a également été souhaité la rénovation et reconfiguration de certains sites, comme le centre-commercial du Rouillon.



Mobilités

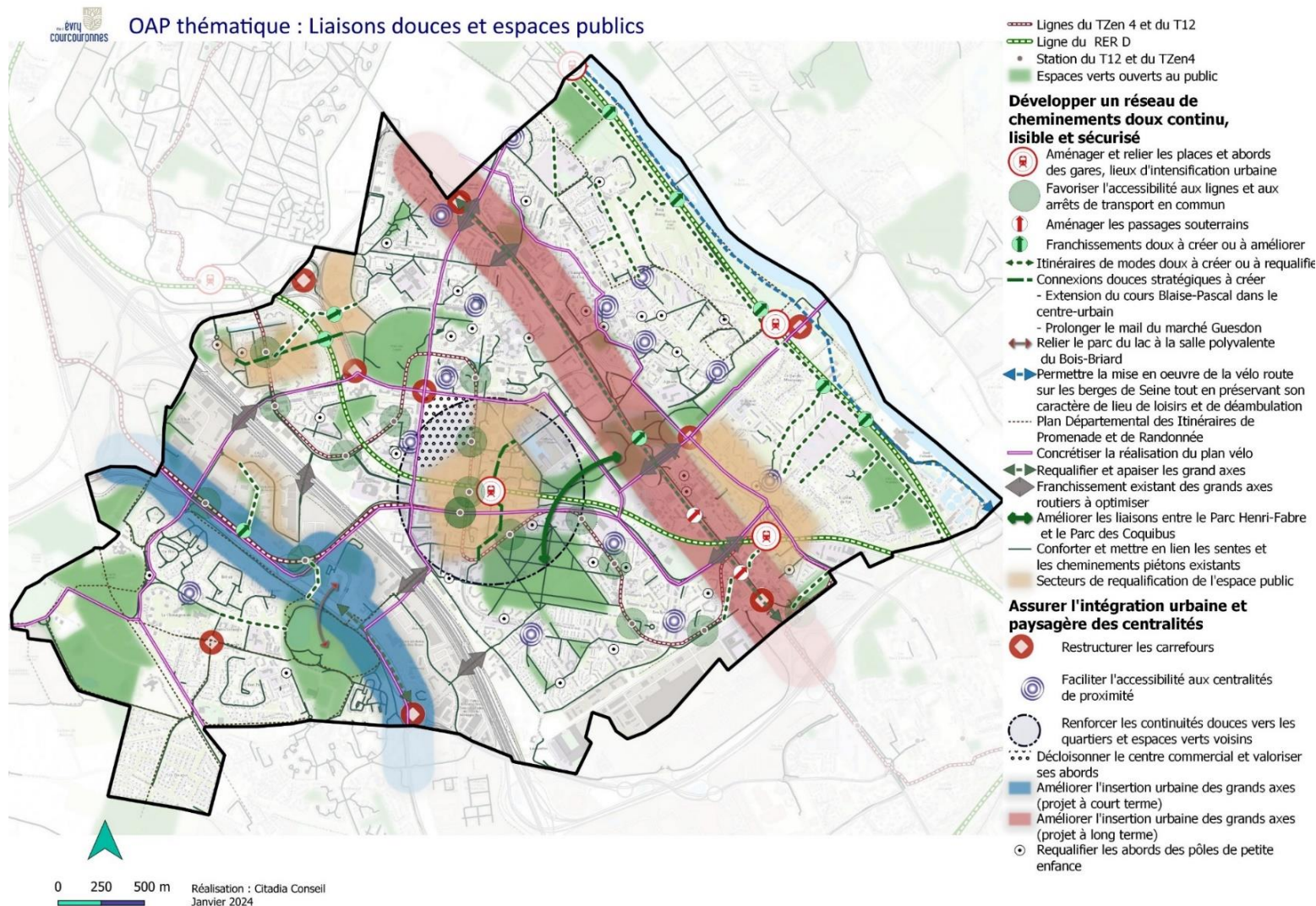
Une ville située au croisement de plusieurs axes routiers nationaux stratégiques (A6, N7, N104) qui apportent une très bonne accessibilité mais qui génèrent des fractures dans la ville :

- Une offre de transports en commun développée : RER D, bus en connexion avec d'autres communes, arrivée du Tram T12 et du TZen 4
- Une offre de trottinettes et de vélos à assistance électrique
- Des pistes cyclables en développement mais actuellement discontinues et peu visibles

LES DÉFIS POUR DEMAIN

- Faciliter les liaisons et connexions entre les différents modes de transports
- Maintenir et développer l'accessibilité aux réseaux de bus
- Poursuivre la structuration des pistes cyclables
- Conforter, valoriser et sécuriser les cheminements piétons
- Améliorer les liaisons entre la Seine et la ville

OAP thématique : Liaisons douces et espaces publics





LES MOBILITES

Comment faciliter les connexions et déplacements ?

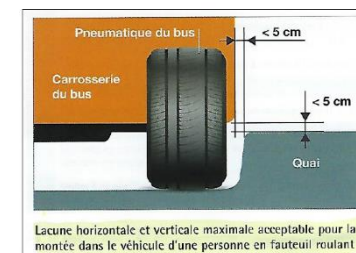
Afin de nourrir l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) mobilités, et à l'aide d'une carte, **les personnes présentes sont revenues sur :**

- Le **maintien et développement de l'accessibilité aux réseaux de bus** (précisez les lignes si possible)



Le centre **manque d'abribus**

Les « **rebords** » dédiés aux arrêts de bus sont parfois supprimés : une différence de niveaux est donc constatée et jugée peu sécurisée



- Le **développement du vélo** via :



Les **aménagements** sont globalement à renforcer, sécuriser et mieux entretenir : signalétique, voirie, éclairage...









- Conforter, valoriser et sécuriser les cheminements piétons :**



Au même titre que les cheminements vélo, les **cheminements piétons** sont à mieux entretenir et rendre plus inclusifs, notamment pour les **Personnes à Mobilité Réduite (PMR)** : trottoirs cabossés, obstrués par les encombrants, stationnements sauvages ...

Les espaces piétons sont à **rendre plus visibles, lisibles et grands**, avec davantage de signalétique, de trottoirs (2 trottoirs et non 1 sur un axe par exemple)



-  Autoroute
-  Nationale
-  Départementale
-  RER D
-  Gares RER
-  Arrêts de bus
-  Pistes cyclables
-  Schema strategique cyclable



Transports en commun à développer en violet



Liaisons cyclables à développer en orange



Chemins à renforcer en bleu



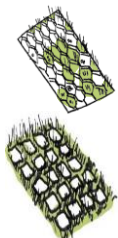
LES STATIONNEMENTS

Quelles règles se fixer en matière de stationnement ?

Les textes qui s'imposent au PLU (Code de l'Urbanisme, Plan de Déplacement Urbain, Mobilités d'Ile de France) encadrent très fortement les règles de stationnement :

Type de norme de stationnement	Règles
Norme plancher pour les constructions à <u>usage d'habitation</u>	<p>Le Règlement ne peut exiger plus d'une place par logement social</p> <p>A moins de 500 m des transports en commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> - impossibilité d'exiger plus de 0,5 place par logement social - Impossibilité d'exiger plus d'1 place par logement <p>Il est possible de fixer un nombre maximal d'aires de stationnement, mais uniquement pour d'autres destinations que le logement.</p>
Norme plancher pour les constructions à <u>usage d'habitation</u>	<p><u>Prescription stationnement vélo</u></p> <p>A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² [pour l'ensemble de l'opération]</p>

Afin de limiter les stationnements sauvages d'ores et déjà constatés, et de limiter leur expansion, il est demandé d'**inciter la création de places suffisantes et nouvelles au sein des parcelles**



Les **stationnements créés devront être perméables et bien matérialisés.**

Ces emplacements, de type evergreen, stabilisés et perméables pourraient notamment y contribuer.



Insérer les 3 strates de végétation dans les espaces de stationnement, particulièrement les arbres pour créer des zones ombragées



Aller au-delà des obligations de l'article 40 de la loi ApER – qui impose l'implantation de panneaux photovoltaïques sur ombrières sur les parcs de stationnement extérieurs et privés uniquement :

- Au 1^{er} juillet 2026 pour les parkings privés d'une superficie supérieure ou égale à 10 000 m²
- Au 1^{er} juillet 2028 pour les parkings inférieurs à 10 000 m² et supérieurs à 1 500 m²