

**Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU de la commune déléguée
d'Évry**

Secteur du Bois Sauvage

***Note de présentation
Mise en compatibilité du PLU
Novembre 2022***

Sommaire

A - Mise en compatibilité du PLU	3
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	3
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	10
Règlement	15
B – Articulation du PLU avec les documents cadres.....	33
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	33
Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)	35
Le schéma stratégique cyclable d'Evry-Courcouronnes.....	36
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	37
Le Plan Climat-Air-Energie Territorial	39
La loi Climat et Résilience	40

A - Mise en compatibilité du PLU

La commune déléguée d'Evry dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 26 septembre 2019, après avoir fait l'objet d'une révision prescrite en 2014 par le conseil municipal.

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

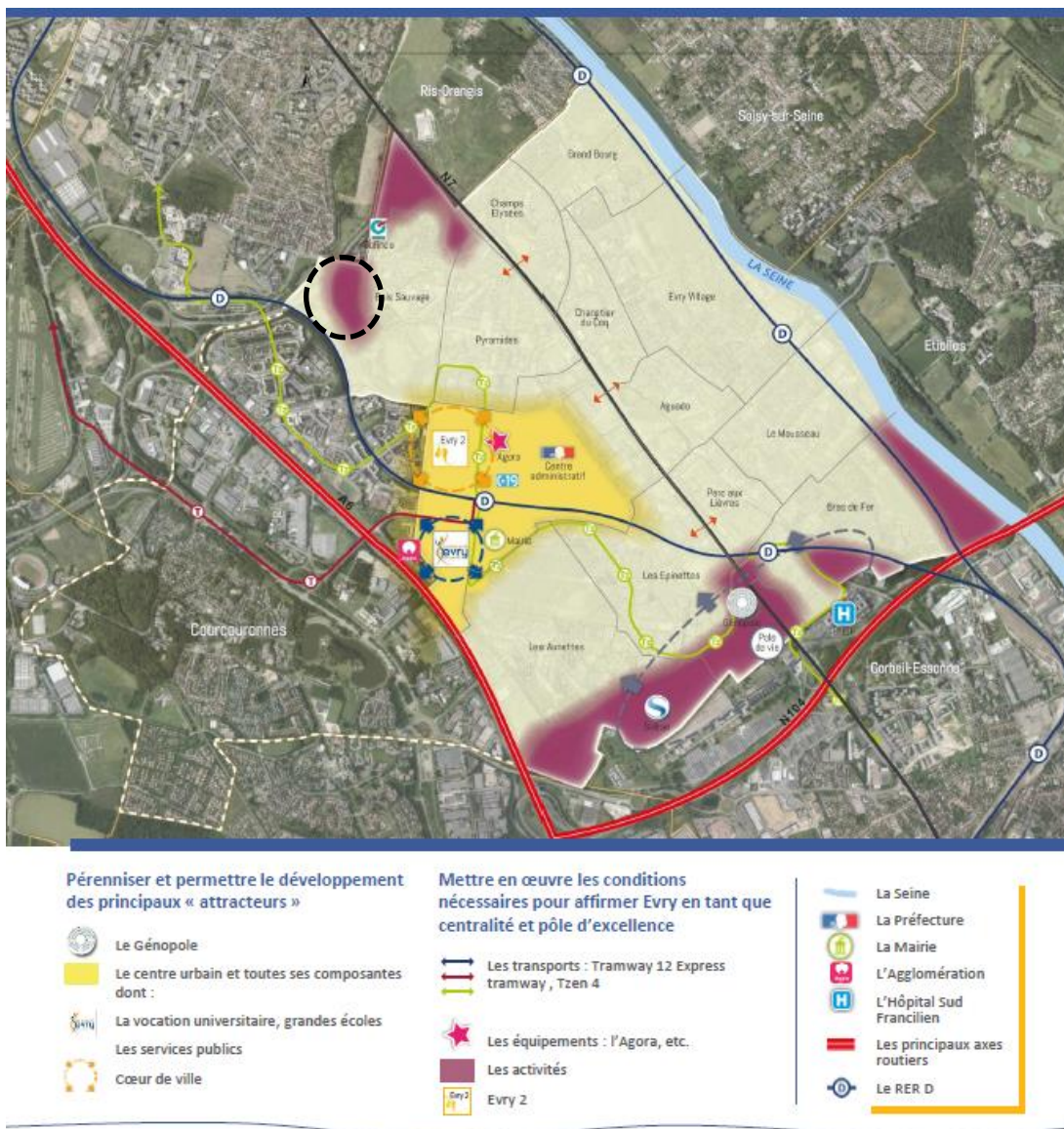
Le PADD place la ville d'Evry comme pôle d'excellence scientifique et académique du sud francilien, qu'il s'agira de conforter. Dans ce cadre, le PADD identifie 3 ambitions :

1. « Evry, cœur d'agglomération, pôle d'excellence scientifique et académique du Sud francilien » avec 3 défis pour l'avenir : « l'économie de l'innovation, la santé, la culture »
2. « Evry, ville vivante et attractive pour tous avec 3 défis » : « réparer, protéger, développer »
3. « Evry, ville durable et verte, au cadre de vie unique à la Porte Sud de Paris » avec 3 défis : « la trame verte et bleue, les énergies renouvelables, les risques et nuisances »

Ambition n°1 : « l'économie de l'innovation, la santé, la culture »

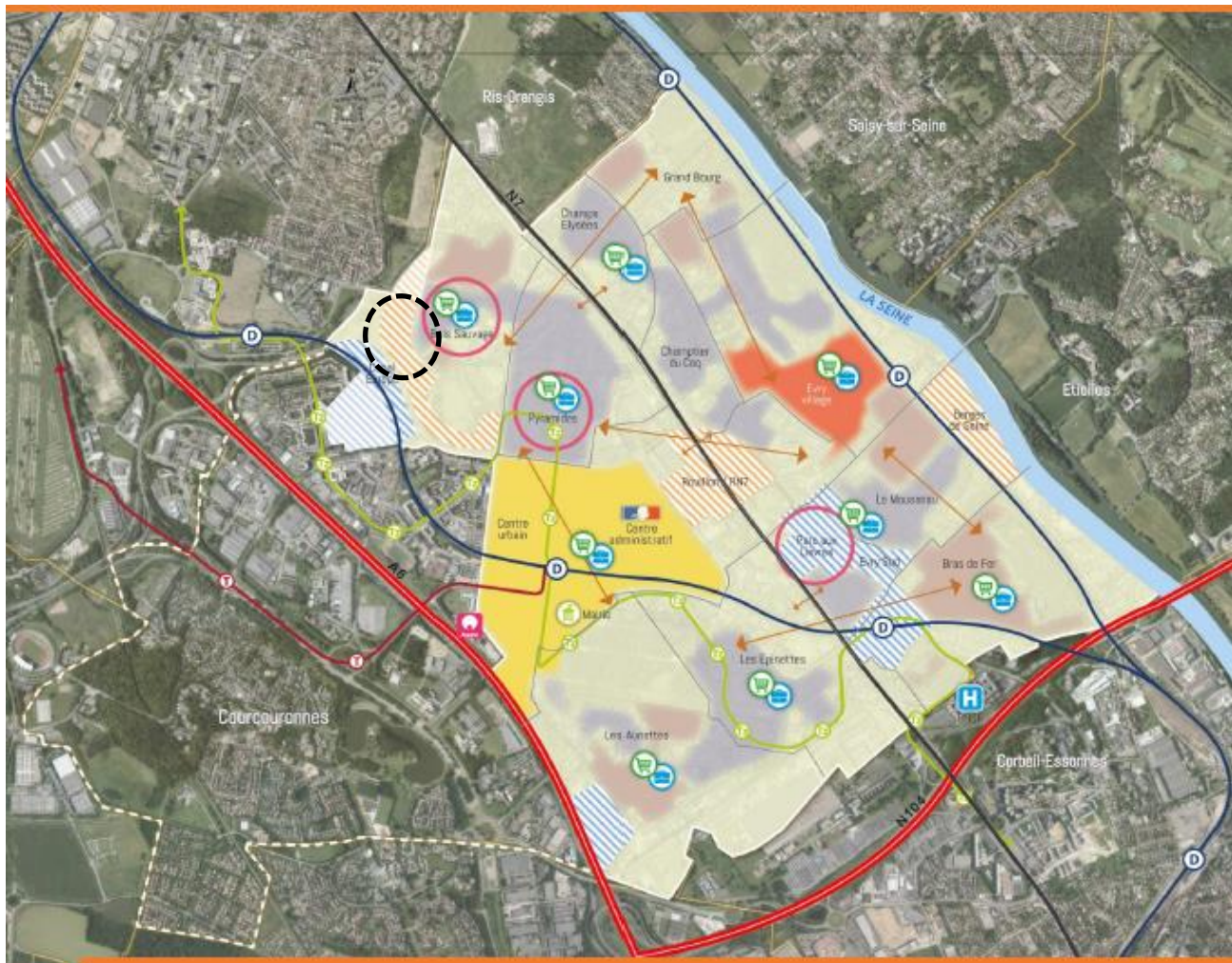
Une des orientations est notamment de « Faire du Genopole un symbole fort du développement économique et un véritable marqueur de l'excellence du territoire ». Cela est compatible avec le devenir du site, qui participera au développement des activités liées à celle du Genopole. Pour autant, il ne mentionne pas explicitement le site du Bois Sauvage comme secteur d'implantation de ces activités connexes.

Aussi, la carte de synthèse (page 16) identifie le site en activités, vocation dans laquelle s'inscrit le projet d'implantation des laboratoires de recherche et des unités de bioproduction liées au Genopole.



Ambition n°2 : « réparer, protéger, développer »

La carte de synthèse (p.28) place aujourd'hui le site comme « secteur de réflexion à long terme ». Or, le projet sur le site du Bois Sauvage est désormais prévu pour un aménagement à court ou moyen terme.



Doter la ville d'un parc de logements diversifié, moderne et attractif

- Réparer : finaliser les programmes ANRU, engager les programmes NPNRU
- Protéger : les quartiers résidentiels de collectifs et de pavillonnaires
- Evry village
- Développer : le centre urbain à finaliser

- les projets à court, moyen, terme
- et les secteurs de réflexion à long terme

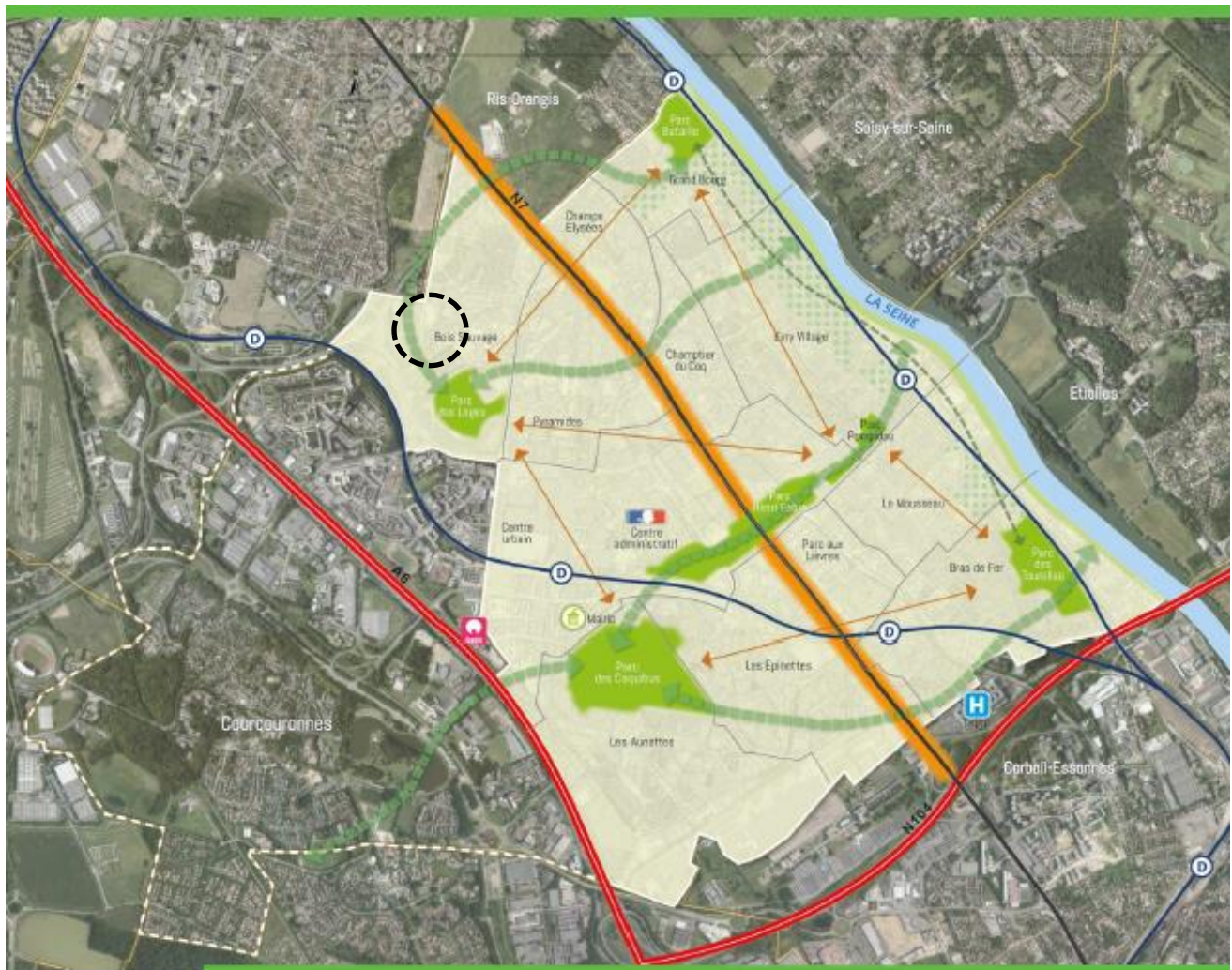
Mettre en œuvre les conditions d'accompagnement des projets

- Assurer un niveau d'équipements, de commerces, de services qui réponde au mieux aux besoins
- Développer les liens, connexions entre les quartiers

- La Seine
- La Préfecture
- La Mairie
- L'Agglomération
- L'Hôpital Sud Francilien
- Les principaux axes routiers
- Le RER D

Ambition n°3 : « la trame verte et bleue, les énergies renouvelables, les risques et nuisances »

La carte de synthèse (p.36) identifie des enjeux en matière de continuité écologique sur le site, pour assurer la continuité entre le parc des Loges et le Parc Bataille. L'un des invariants du projet étant de préserver la trame paysagère à l'est du site, il s'inscrit donc dans les orientations.



S'appuyer sur le caractère vert et durable d'Evry pour conforter la qualité du cadre de vie

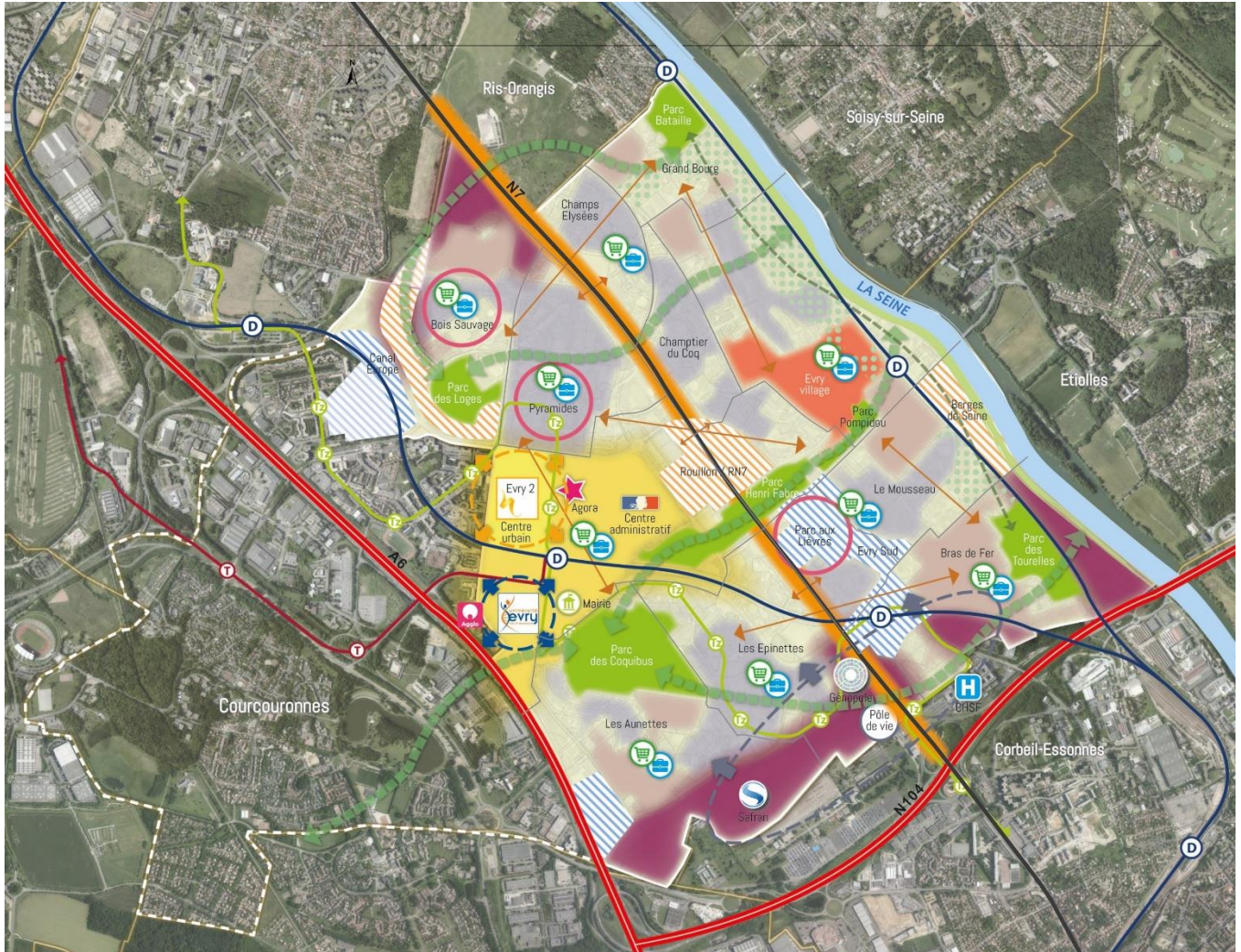
- Conforter la trame verte et bleue en s'appuyant sur les principaux parcs et espaces verts...
- ...et notamment le long des berges de Seine
- Améliorer les continuités écologiques
- Préserver et valoriser les berges de Seine

- S'appuyer sur la trame verte pour recréer du lien entre les quartiers
- Limiter les nuisances liées aux bruits

- La Seine
- La Préfecture
- La Mairie
- L'Agglomération
- L'Hôpital Sud Francilien
- Les principaux axes routiers
- Le RER D

Carte de synthèse des orientations :
 « un ancrage local fort, un projet au service des habitants »

Les orientations des cartes de synthèse par axe ont été regroupées dans la carte ci-dessous où le secteur apparaît également comme un « secteur de réflexion à long terme » :

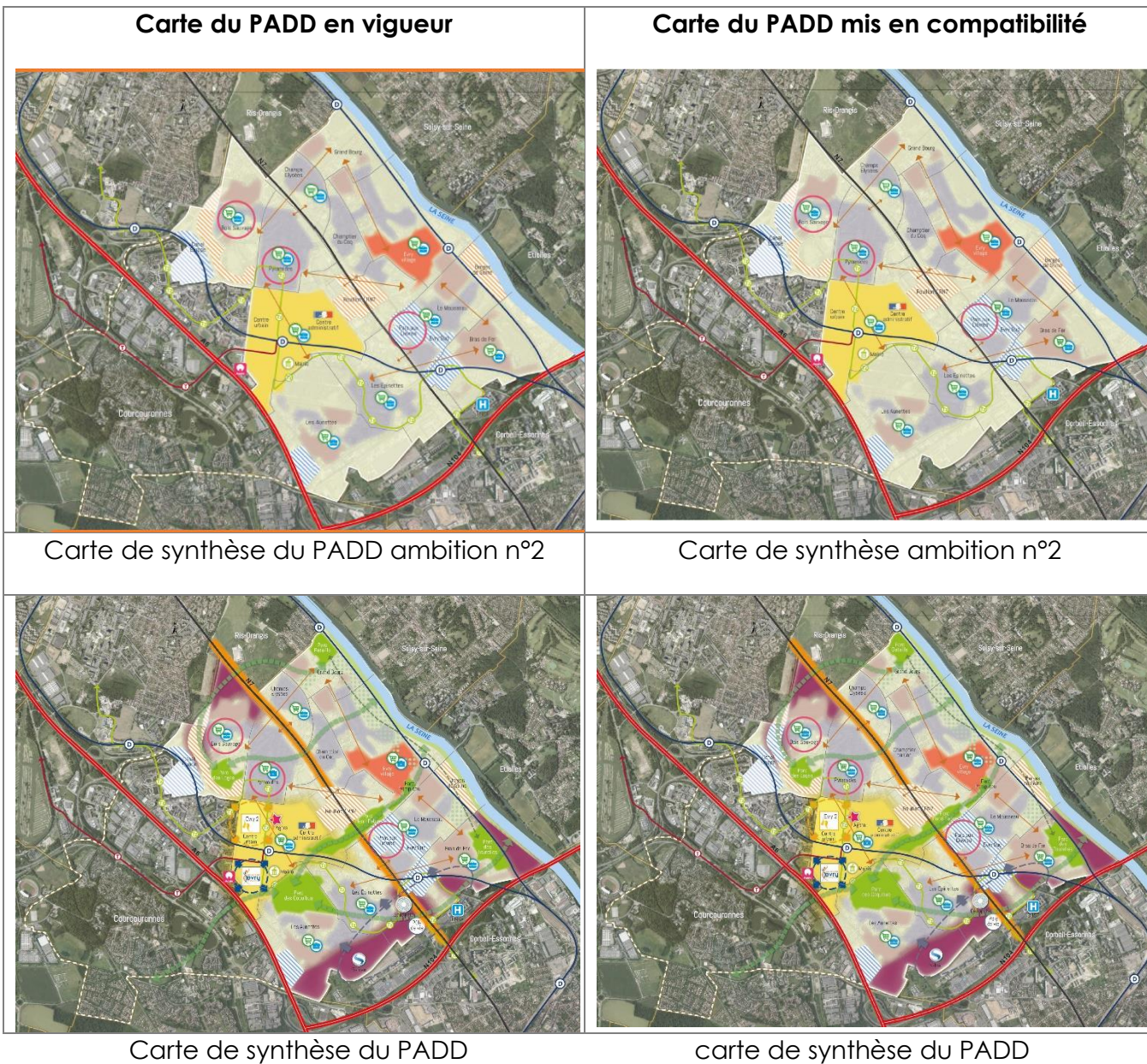


Evry, cœur d'agglomération, pôle d'excellence scientifique et académique du Sud Francilien	La Seine
Evry, ville vivante et attractive pour tous	La Préfecture
Evry, ville durable et verte, au cadre de vie unique à la porte Sud de Paris	La Mairie
	L'Agglomération
	L'Hôpital Sud Francilien
	Les principaux axes routiers
	Le RER D

En outre, plusieurs orientations textuelles du document mentionnent notamment la nécessité de créer du lien entre le quartier Bois Sauvage dans le cadre du NPNRU, le quartier Canal Europe ainsi que le centre urbain.

Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, les ambitions n°1 et 2 du PADD nécessitent d'être adaptées :

Orientations du PLU initial	Proposition pour la mise en compatibilité du PLU	Justification
<p>Texte de l'ambition n°1 : <u>« l'économie de l'innovation, la santé, la culture »</u></p> <p>> « Faire du Genopole un symbole fort du développement économique et un véritable marqueur de l'excellence du territoire [...] »</p> <p>Mention du Genopole et des différentes orientations prévues pour conforter ses activités, mais pas de mention du site du Bois Sauvage</p>	<p>Ajout d'un paragraphe à la suite pour mentionner le site du Bois Sauvage :</p> <p>> « Faire du Genopole un symbole fort du développement économique et un véritable marqueur de l'excellence du territoire [...] »</p> <p><i>Développer une nouvelle polarité économique sur le site du Bois Sauvage, qui puisse s'inscrire à la fois dans une démarche de restructuration globale du quartier et dans une volonté d'inscrire des activités liées au Genopole en entrée de ville »</i></p>	<p>Le site du Bois Sauvage constitue une opportunité pour permettre le développement et la pérennisation du Genopole dans un environnement urbain mixte</p>
<p>Carte de synthèse de l'ambition n°2 : <u>« réparer, protéger, développer »</u></p> <p>Secteur fléché comme secteur de réflexion à long terme</p>	<p>Modifier la représentation graphique pour le flécher comme secteur de réflexion à court et moyen terme</p>	<p>Secteur de réflexion à court terme « Bois Sauvage »</p>



Le projet sur le secteur Bois Sauvage constitue une opportunité pour contribuer à la création des conditions nécessaires pour affirmer la ville en tant que centralité de son bassin d'emploi et pôle d'excellence en matière de recherches. La mise en œuvre du projet encourage donc les ambitions portées par le PADD. La seule modification porte donc sur la temporalité d'aménagement du site.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Analyse du document du PLU en vigueur

Comme défini par l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ».

Le PLU en vigueur comprend 8 OAP, dont 6 sectorielles et 2 thématiques. Le site de projet est concerné par 2 d'entre elles : Canal Europe (sectorielle) et celle traitant de la Trame verte et bleue (TVB) (thématique).

Le projet étant compatible avec l'OAP Trame Verte et Bleue, celle-ci n'est pas appelée à être modifiée dans le cadre de cette déclaration de projet.

OAP sectorielle « Canal Europe »



OAP Canal Europe - PLU de la commune déléguée d'Évry

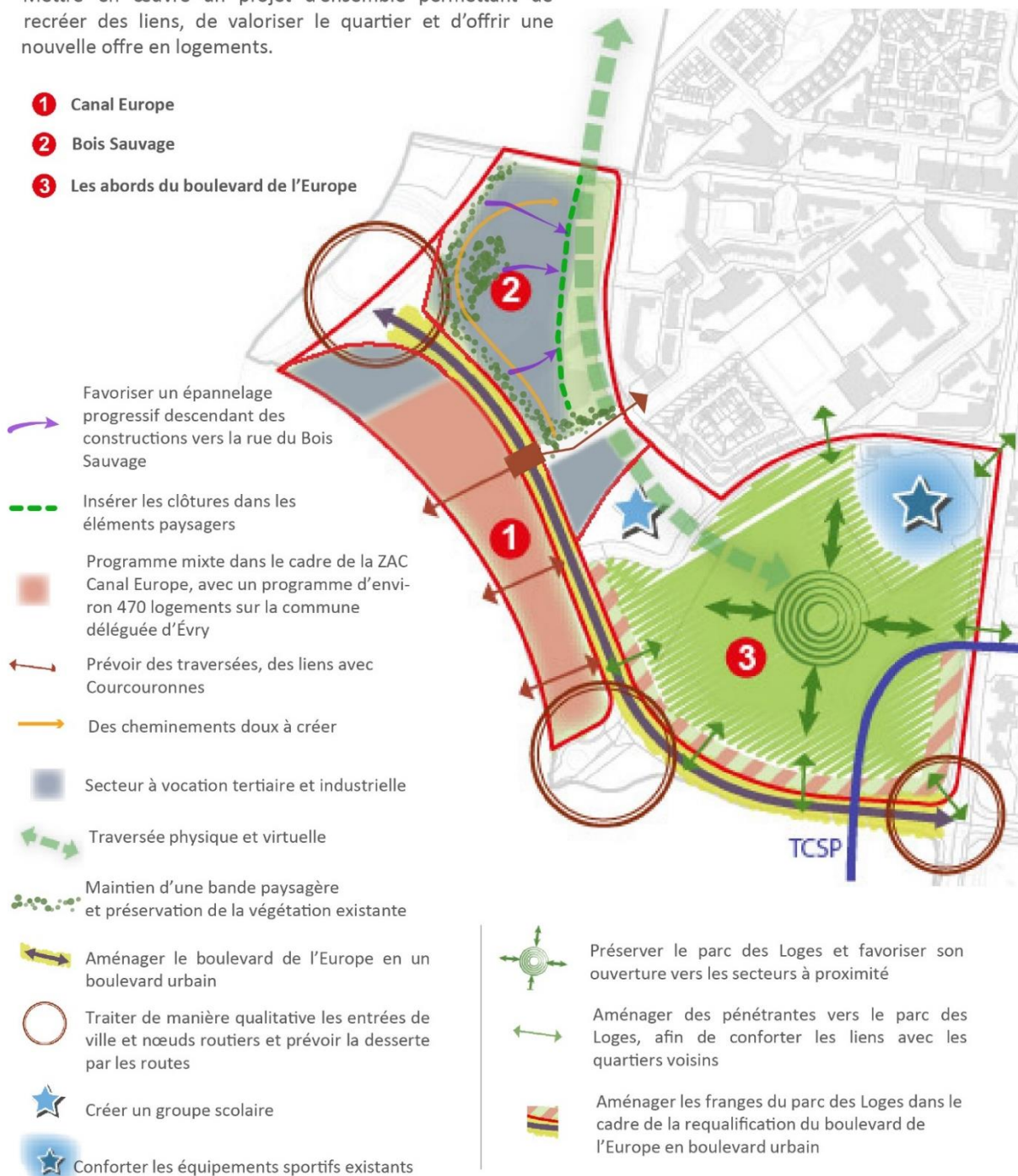
Le secteur identifié dans l'OAP Canal Europe prévoyait pour le site un certain nombre d'orientations, en lien avec la réalisation de l'écoquartier Canal Europe et la requalification du boulevard de l'Europe (la D91). La création de traversées physiques et virtuelles et de liens est-ouest posent la question de la sécurisation du site.

Dans le cadre de la déclaration de projet entraînant mise en compatibilité du PLU, il est nécessaire d'adapter la légende et la représentation graphique de l'OAP pour certaines de ces orientations :

Objectifs :

Mettre en œuvre un projet d'ensemble permettant de recréer des liens, de valoriser le quartier et d'offrir une nouvelle offre en logements.

- ❶ Canal Europe
- ❷ Bois Sauvage
- ❸ Les abords du boulevard de l'Europe



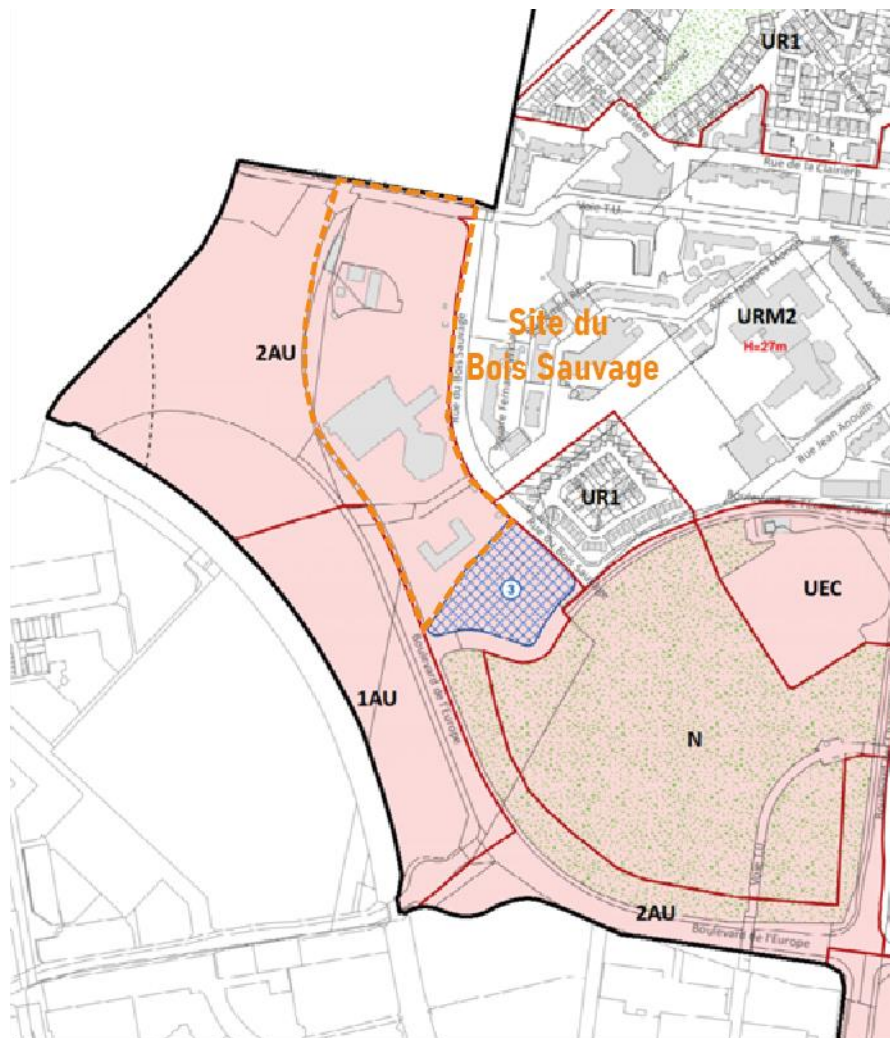
Proposition de modification de l'OAP Canal Europe pour mise en compatibilité du PLU

Orientations du PLU initial	Mise en compatibilité du PLU	Justification
« 2 Les Meulières »	« 2 Bois Sauvage »	Identification du secteur de projet
Périmètre qui comprend une partie activités à l'ouest, mais qui ne comprend pas les parcelles au Sud où est implanté Immo Mousquetaires	Périmètre qui ne comprend plus la partie activités à l'ouest, et qui intègre les parcelles au Sud où est implanté Immo Mousquetaires	Modification du périmètre en cohérence avec les secteurs de projets existants (la partie activités à l'est dans l'OAP initiale ne s'inscrit pas dans le projet Bois Sauvage mais dans celle de Canal Europe)
« Programme mixte dans le cadre de la ZAC Canal Europe, avec un programme d'environ 470 logements sur la commune d'Evry »	« Programme mixte dans le cadre de la ZAC Canal Europe, avec un programme d'environ 470 logements sur la commune déléguée d'Evry »	Référence plus précise à la commune déléguée d'Evry
« Secteur à dominante de bureaux et activités » : Représentation en aplat seulement sur la partie nord du site	« Secteur à vocation tertiaire et industrielle » : Représentation en aplat sur la partie nord du site et sur la partie sud (Immo Mousquetaires)	Implantation d'activités à vocations industrielle et tertiaire liées au Genopole et à Immo Mousquetaires.
« Prévoir des traversées, des liens avec Courcouronnes »	- Légende conservée - Sur la carte : la création du pont au-dessus de la voie ferrée est ajoutée et la flèche au niveau du secteur est supprimée	Les principes de traversées sont affinés et précisés sur la carte de l'OAP
X	La carte et la légende sont complétées avec des cheminements doux à créer	La création de cheminements doux internes au secteur du Bois Sauvage permettra d'assurer la continuité avec les quartiers environnants
X	La carte et la légende sont complétées avec une orientation pour un espace paysager à créer contribuant au maintien des arbres existants	Des arbres remarquables sont identifiés sur le site et permettront de créer un espace paysager et de garantir sa qualité écologique.
X	Ajout d'un symbole et modification de la légende : « Insérer les clôtures dans les éléments paysagers »	Les clôtures devront concilier traitement paysager, gestion de l'eau et dispositif de sécurité cohérent avec les besoins des activités en présence
X	Ajout d'un symbole et modification de la légende « Favoriser un épannelage progressif descendant des constructions vers la Rue du Bois Sauvage »	L'épannelage permettra d'assurer l'insertion des bâtiments dans le tissu résidentiel à proximité, en limitant les possibilités de vis-à-vis ainsi que l'impact visuel

L'OAP « Canal Europe » devra intégrer des modifications sur la légende et la carte pour actualiser les orientations prévues pour le projet sur le site du Bois Sauvage.

Règlement

Analyse du document du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU de la commune déléguée d'Evry avant sa mise en compatibilité

Les terrains faisant l'objet du projet sont classés en zone AU (zones à urbaniser) dans le PLU en vigueur, et donc comme secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La définition des zones à urbaniser est inscrite à l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme. Il existe deux types de zone AU selon l'article :

- **Zone 2AU :** Elle correspond aux zones dont l'urbanisation ne peut s'effectuer dans l'immédiat en raison de réseaux nécessaires (voirie, assainissement...) à la construction, qui sont jugés insuffisants. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une révision ou une modification du PLU.

- **Zone 1AU :** Elle correspond aux zones dont l'ouverture à l'urbanisation peut s'effectuer dans l'immédiat en raison de réseaux nécessaires à la construction jugés suffisants, sans nécessiter de modifier ou de réviser un PLU.

Classé en 2AU par le règlement du PLU en vigueur en tant que réserve foncière pour de l'urbanisation future, il n'est donc pas possible d'ouvrir le secteur à l'urbanisation dans l'immédiat.

Le règlement précise p.174 (Chapitre 1 ; paragraphe 1 sur la zone 2AU) les destinations autorisées ou interdites sous conditions. Aujourd'hui, seuls sont autorisés sous conditions :

- Locaux et bureaux des administrations publiques
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques
- Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.
- Les extensions des constructions existantes et leurs annexes dans la limite de 10% de la surface de plancher existante à la date d'application du présent règlement (26/09/2019).

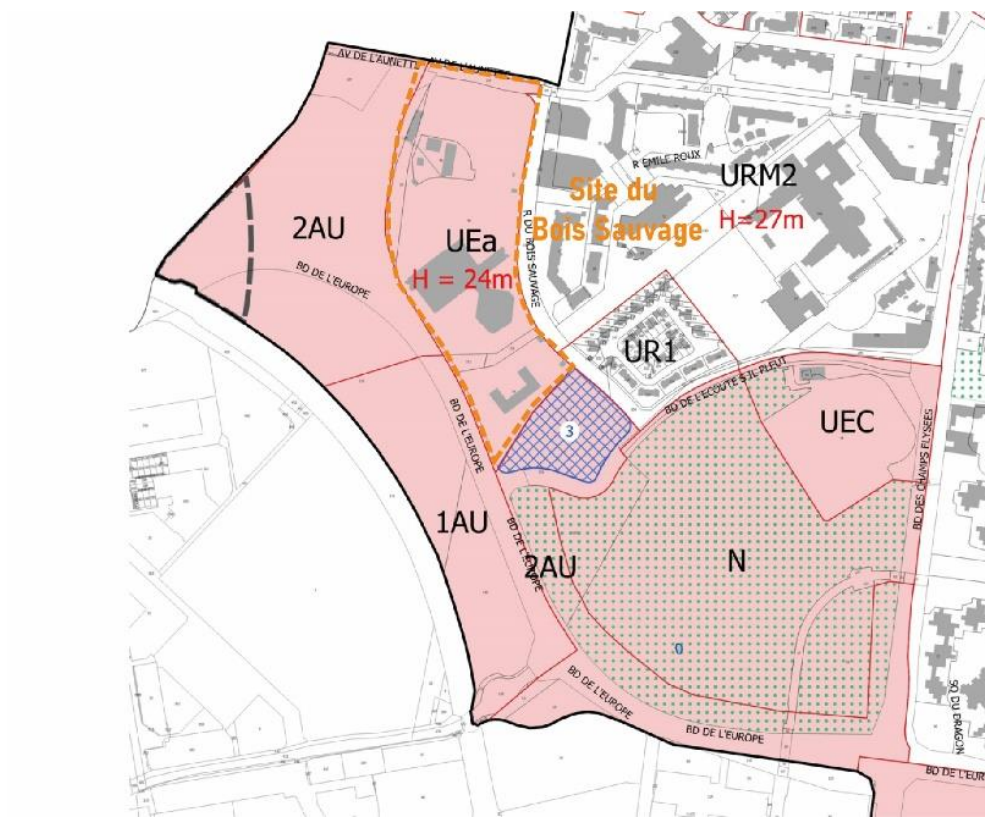
La programmation d'activités tertiaire et industrielle est donc à ce jour interdite par le PLU en vigueur. Or, l'étude des réseaux réalisée dans le cadre de l'étude Ateliers 2/3/4 confirme que le site est bien connecté sur la rue du Bois Sauvage. Les schémas sont en annexe de l'étude, illustrent les connexions des réseaux eaux usées et pluviales, d'eau potable et incendie, des réseaux électriques HTA, des réseaux génie civils télécoms, et des réseaux chaleur existants.

Au regard des études réalisées sur le site du Bois Sauvage, la desserte en réseaux s'avère être suffisante, permettant son urbanisation immédiate. Le site peut donc être classé en zone urbaine dans le règlement graphique du PLU (ou zone U, dont la définition est inscrite à l'article R151-18 du Code de l'urbanisme). Il est en effet déjà urbanisé comme en témoigne la présence du bâtiment Bofill et du parking.

Evolution du plan de zonage (Règlement graphique)

Plan de zonage du PLU en vigueur	Plan de zonage du PLU mis en compatibilité	Justification
Zone 2AU : zone d'urbanisation future dédiée à des activités tertiaires	Secteur UEa	La zone UE (Urbaine Economique) recouvre les secteurs à vocation principale d'activités économiques

		Parmi les sous-destinations autorisées : bureau et industrie. La création d'un secteur spécifique UEa permet d'appliquer des dispositions spécifiques au site du Bois Sauvage.
Dispositions relatives à la hauteur prévues par le règlement écrit : « La hauteur maximale des constructions au point le plus haut est indiquée sur le plan de zonage. Lorsqu'il n'est pas fixé de hauteur sur le plan de zonage, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au point le plus haut. »	Préciser dans le plan de zonage que la hauteur maximale autorisée est de 24 mètres sur le secteur	Une hauteur maximale de 24 mètres est à prévoir sur la zone du projet, en incluant les parties techniques.

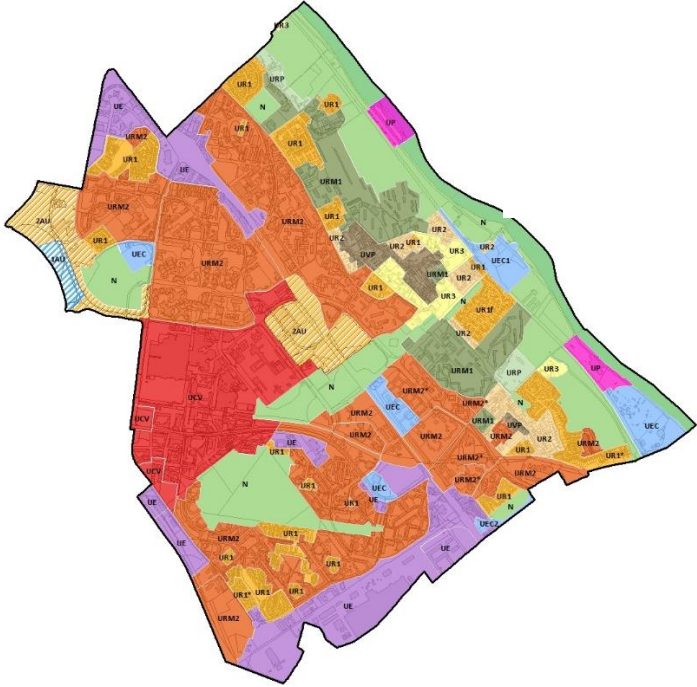
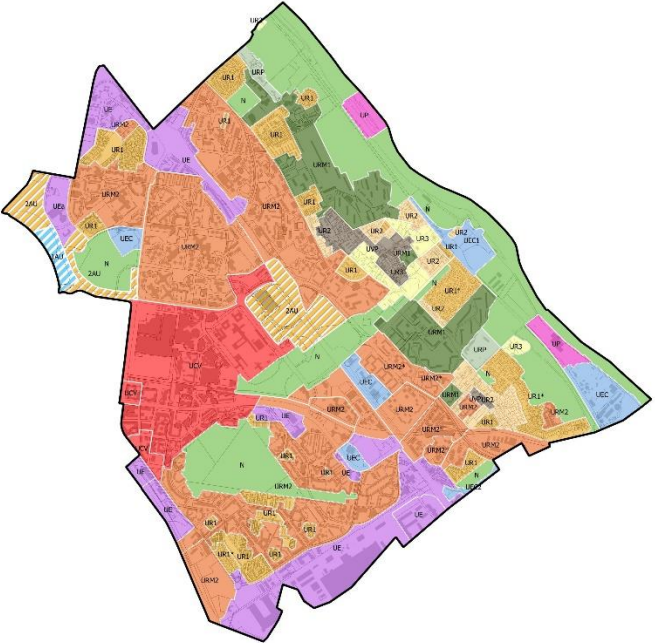


Proposition de modification du règlement graphique

Evolution des dispositions réglementaires

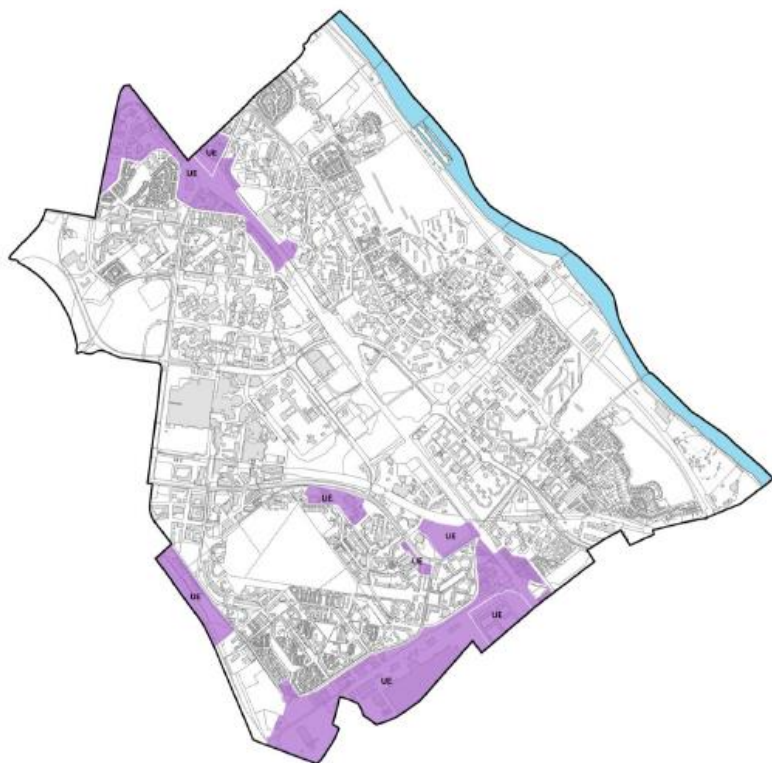
La création d'un secteur UEa spécifique au Bois Sauvage nécessite d'ajuster certains articles de la zone UE pour préciser que des dispositions spécifiques s'appliqueront à ce nouveau secteur. En ce sens, le règlement devra être modifié tel que suit.

PLU avant mise en compatibilité	PLU après mise en compatibilité
	<p style="text-align: center;">ZONE UE</p> <p>La zone UE (Urbaine Economique) recouvre les secteurs à vocations principales d'activités économiques.</p> <p>Elle comprend un secteur UEa spécifique au secteur du Bois Sauvage.</p>

PLU avant mise en compatibilité	PLU après mise en compatibilité	Justification																														
INTRODUCTION / DISPOSITIONS GENERALES																																
 <table border="0" data-bbox="268 1203 724 1382"> <tr> <td> UVP</td> <td> URM1</td> <td></td> </tr> <tr> <td> UR1; UR1*; UR1f</td> <td> URM2; URM2*</td> <td></td> </tr> <tr> <td> UR2</td> <td> UE</td> <td> N</td> </tr> <tr> <td> UR3</td> <td> UEC; UEC1; UEC2</td> <td> 1AU</td> </tr> <tr> <td> URP</td> <td> UP</td> <td> 2AU</td> </tr> </table>	UVP	URM1		UR1; UR1*; UR1f	URM2; URM2*		UR2	UE	N	UR3	UEC; UEC1; UEC2	1AU	URP	UP	2AU	 <table border="0" data-bbox="1163 1143 1682 1365"> <tr> <td> UVP</td> <td> URM1</td> <td></td> </tr> <tr> <td> UR1; UR1*; UR1f</td> <td> URM2; URM2*</td> <td></td> </tr> <tr> <td> UR2</td> <td> UE; UEa</td> <td> N</td> </tr> <tr> <td> UR3</td> <td> UEC; UEC1; UEC2</td> <td> 1AU</td> </tr> <tr> <td> URP</td> <td> UP</td> <td> 2AU</td> </tr> </table>	UVP	URM1		UR1; UR1*; UR1f	URM2; URM2*		UR2	UE; UEa	N	UR3	UEC; UEC1; UEC2	1AU	URP	UP	2AU	<p>La carte de synthèse des zones est mise à jour : la zone 2AU est remplacée par le secteur UEa sur l'emprise du projet du Bois Sauvage</p>
UVP	URM1																															
UR1; UR1*; UR1f	URM2; URM2*																															
UR2	UE	N																														
UR3	UEC; UEC1; UEC2	1AU																														
URP	UP	2AU																														
UVP	URM1																															
UR1; UR1*; UR1f	URM2; URM2*																															
UR2	UE; UEa	N																														
UR3	UEC; UEC1; UEC2	1AU																														
URP	UP	2AU																														

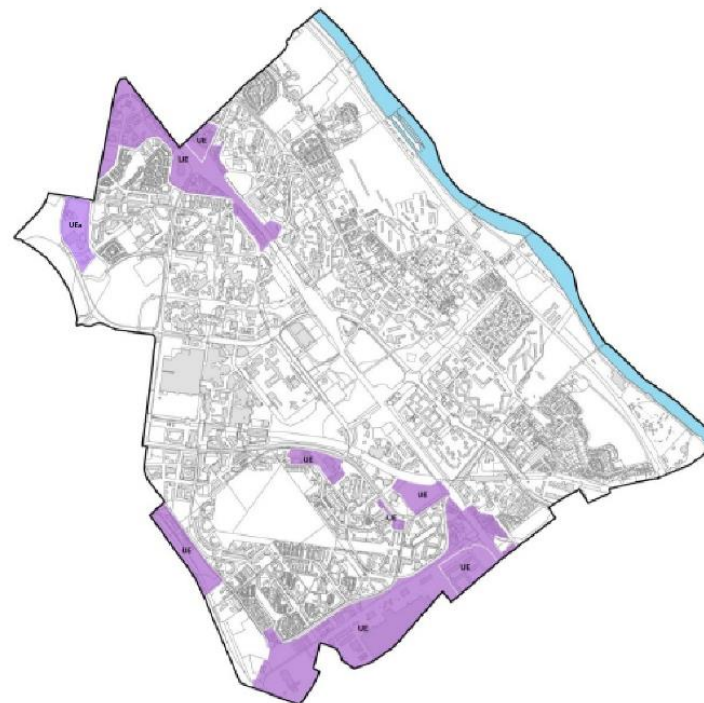
ZONE UE

La zone UE (Urbaine Economique) recouvre les secteurs à vocations principales d'activités économiques.



La zone UE (Urbaine Economique) recouvre les secteurs à vocations principales d'activités économiques.

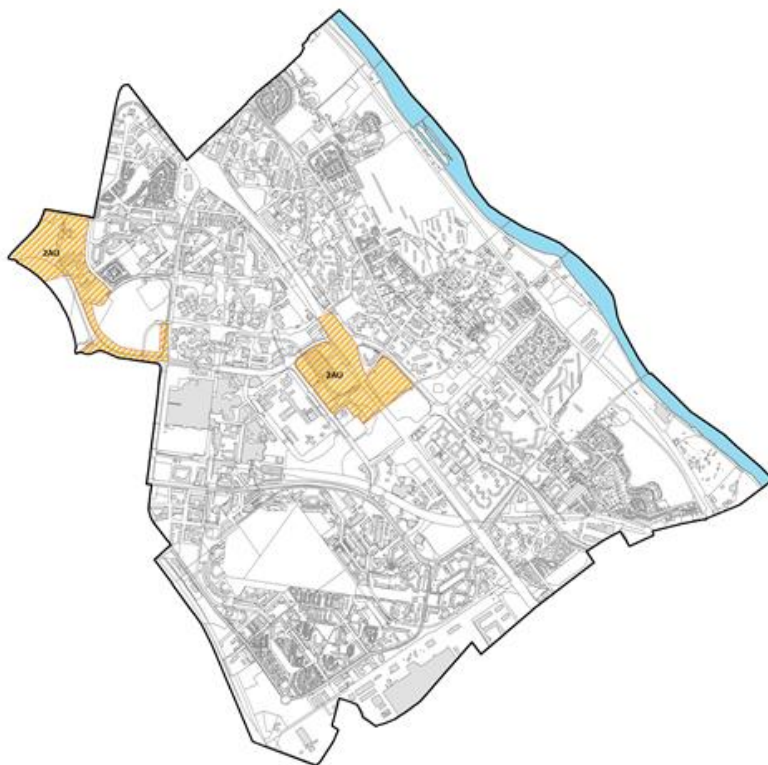
Elle comprend un secteur UEa spécifique au secteur du Bois Sauvage.



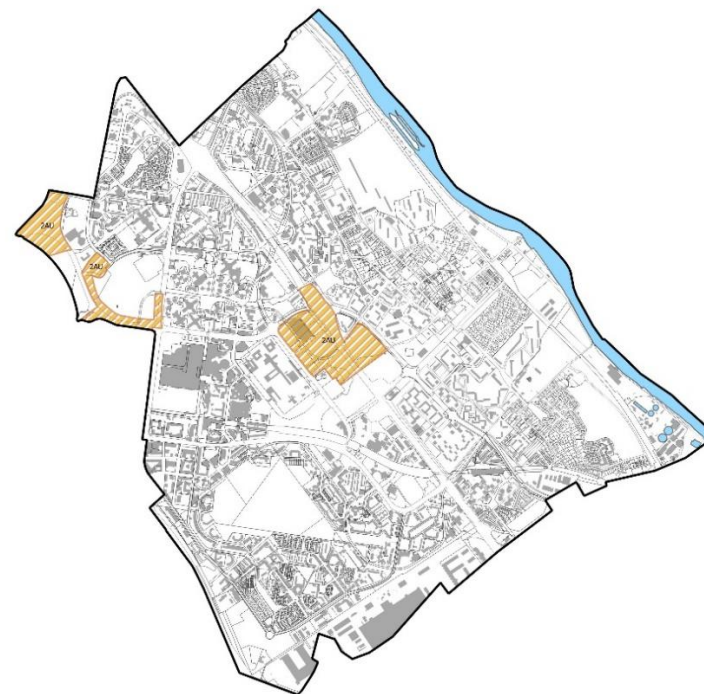
Mise en cohérence par rapport au passage du site en 2AU > UEa.

ZONE 2AU

La zone 2AU (A Urbaniser fermée) correspond à deux secteurs d'urbanisation futurs, à plus long terme, à savoir le site du Rouillon et le site en continuité du projet Canal Europe.



La zone 2AU (A Urbaniser fermée) correspond à trois secteurs d'urbanisation futurs, à plus long terme, à savoir le site du Rouillon et les sites en continuité du projet Canal Europe.



Mise en cohérence par rapport au passage du site en 2AU > UEa.

CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement			...de constituer une résidence liée aux activités économiques ou étudiantes
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions

Dans toute la zone UE, à l'exception du secteur UEa :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien)
Hébergement			...de constituer une résidence liée aux activités économiques ou étudiantes
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail	X		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Cinéma	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Equipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		

Le secteur UEa lié au Bois Sauvage aura pour vocation d'accueillir des activités économiques de bureaux et d'industrie

Sont également interdits :

- Les dépôts à l'air libre de toute nature.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.

En secteur UEa :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone (logement de fonction / gardien) ...de constituer une résidence liée aux activités économiques ou étudiantes
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail		X	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Cinéma		X	
Restauration			...qu'il s'agisse de restauration d'entreprises
Commerce de gros		X	
Hébergement hôtelier et touristique		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques	X		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles		X	
Equipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone
Exploitations agricoles et forestière :			
Exploitation agricole		X	
Exploitation forestière		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires :			
Industrie	X		
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes sur la zone
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont également interdits sur toute la zone UE :

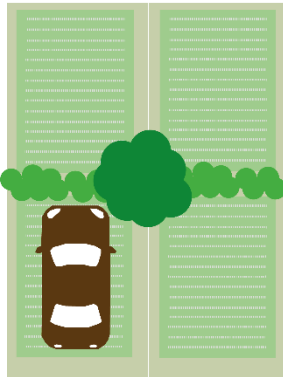
- Les dépôts à l'air libre de toute nature.

	<p>-Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;</p> <p>-Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.</p> <p>-Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.</p> <p>Sont autorisés sous conditions sur toute la zone UE :</p> <p>-Les affouillements et exhaussements de sol liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures ou à un projet de construction admis dans la zone.</p>	
<p>CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</p>		
<p><u>Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p>1. L'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques</p> <p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.</p> <p>Règle particulière :</p> <p>Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).</p>	<p><u>Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions</u></p> <p>1. L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><u>Dans toute la zone UE :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie.</p> <p>Règle particulière :</p> <p>Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).</p> <p><u>En secteur UEa :</u></p> <p>Les constructions devront être implantées avec un retrait par rapport à la voie publique de :</p> <p>10 mètres minimum par rapport au Boulevard de l'Europe</p> <p>10 mètres minimum par rapport à l'avenue de l'Aunette</p> <p>40 mètres minimum par rapport à la rue du Bois Sauvage</p> <p>Règle particulière :</p>	<p>Il est prévu d'aménager un parvis, des aires de stationnement paysagères et un ourlet arboré sur la partie est, assurant un retrait des constructions vis-à-vis de la rue Bois Sauvage de 40 mètres.</p>

	<p>Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les extensions des constructions existantes à la date de mise en compatibilité du présent règlement (XX/XX/XXXX).</p> <p>Les extensions des constructions existantes devront être implantées avec un retrait par rapport à la voie publique de 10 mètres minimum par rapport au Boulevard de l'Europe et à la rue du Bois Sauvage.</p>	
<p>2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Règle particulière :</p> <p>Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.</p> <p>Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>Dans toute la zone UE, à l'exception du secteur UEa :</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait, avec un minimum de 3 mètres.</p> <p><u>En secteur UEa :</u></p> <p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative, sous condition de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies, ou en retrait.</p> <p>En cas de retrait, les constructions doivent respecter un recul de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L=H/4 en l'absence d'ouvertures ou de baies. • 10 mètres en cas d'ouvertures ou de baies <p>Règles particulières pour toute la zone :</p> <p>Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant au point 1, « l'implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques », ci-dessus, s'appliquent.</p> <p>Les constructions annexes peuvent être implantées sur les limites séparatives (latérales ou de fond de terrain) ou en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Un retrait des constructions est possible, avec un retrait plus important fixé en cas de présence de baies</p>

<p>3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p>Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à 6 mètres.</p> <p>Règles particulières :</p> <p>Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019).</p> <p>Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.</p>	<p>3 L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><u>Dans toute la zone UE, à l'exception du secteur UEa :</u> Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à 6 mètres.</p> <p><u>En secteur UEa :</u> Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance minimale fixée à $L=H/4$, avec une distance minimum de 4 mètres.</p> <p>Règles particulières pour toute la zone : Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (26/09/2019). Il n'est pas fixé de règle entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes.</p>	<p>Le projet prévoit des espaces de respiration entre les constructions.</p>
<p>4. L'emprise au sol des constructions</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie totale de l'unité foncière.</p>	<p>4. L'emprise au sol des constructions</p> <p><u>Dans toute la zone UE, à l'exception du secteur UEa :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p><u>En secteur UEa :</u> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois, ce seuil peut aller jusqu'à 60% de la superficie totale de l'unité foncière si au moins 40% des stationnements imposés se font dans le volume des constructions.</p>	<p>Une emprise au sol à 50% semble cohérente avec le projet et la typologie de la zone. Un bonus est accordé à condition de limiter l'artificialisation liée aux stationnements.</p>
<p>Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p>Clôtures :</p> <p>Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.</p> <p>Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures devront être composés d'éléments végétaux.</p> <p>L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.</p>	<p>Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p style="text-align: center;">[...]</p> <p>Clôtures :</p> <p>Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme et à la délibération du 11 juillet 2007, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.</p> <p><u>Clôtures sur rue en secteur UE</u></p> <p>La hauteur des clôtures est limitée à 2,50 mètres.</p> <p>Les éventuels dispositifs d'occultation des clôtures devront être composés d'éléments végétaux.</p>	<p>Une règle pour les dispositifs de sécurité est ajoutée pour le secteur du Bois Sauvage afin de prendre en compte les besoins liées aux activités du Genopole tout en garantissant</p>

	<p>L'utilisation de plaques et poteaux d'aspect béton, même enduit, est interdite pour l'ensemble des clôtures.</p> <p><u>Clôtures sur rue en secteur UEa</u></p> <p>Les clôtures constituant des dispositifs de sécurité au sein de la parcelle seront implantées à l'alignement ou en recul et devront s'intégrer à un dispositif végétal.</p> <p>La hauteur de ces dispositifs est limitée à 2,50m. Toutefois des dispositifs de sécurité spécifiques au besoin des activités présentes sur le site pourront dépasser ce seuil à condition d'être intégrés à l'environnement notamment paysager.</p>	<p>l'insertion paysagère.</p>
<p>Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées.</p> <p>Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.</p>	<p><u>Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p><u>Dans toute la zone UE :</u></p> <p>Les marges laissées libres par rapport à l'alignement, aux limites séparatives, ou entre clôture sur rue et dispositifs de sécurité doivent être végétalisées.</p> <p><u>Dans toute la zone UE, à l'exception du secteur UEa :</u></p> <p>La part minimale d'espaces verts de pleine terre est fixée à 10% de la superficie totale de l'unité foncière.</p> <p>Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.</p> <p><u>En secteur UEa :</u></p> <p>La part minimale d'espaces verts plantés est fixée à 35%, dont la moitié doit être de pleine terre.</p> <p>Les plantations incluront trois strates (herbacée, arbustive et arborée), avec des essences locales et adaptées aux conditions climatiques, favorables aux pollinisateurs.</p> <p>Sauf impossibilité technique, les toitures seront végétalisées et incluront des structures d'accueil (nichoirs à oiseaux, hôtels à insecte).</p> <p>Les dispositifs d'éclairage seront implantés de manière à limiter l'impact sur la faune nocturne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En orientant les faisceaux lumineux vers le bas - En choisissant des températures d'éclairage chaudes et une intensité lumineuse faible des luminaires - En implantant les luminaires à distance des houppiers et en prenant en compte le développement futur des arbres <p>Les aires de stationnement devront bénéficier d'un aménagement paysagé et planté, qui prenne en compte le cycle de l'eau. Elles devront être accompagnées de noues et haies végétales ainsi que d'un arbre au moins pour 4 places de</p>	<p>Au vu de la localisation du site de projet et de l'enjeu de préservation des continuités écologiques y compris de la trame noire et paysagère, le règlement du secteur UEa intègre une part ambitieuse d'espaces verts et d'espaces de pleine terre et garantit leur qualité écologique et paysagère.</p>

	<p>stationnement, positionné au niveau des places afin de créer un ombrage. Ces espaces plantés pourront être comptabilisés dans le taux de végétalisation à la parcelle demandé.</p> <p>A l'inverse, les aires de stationnement bien qu'aménagées de préférence en dalles alvéolaires engazonnées ou autre dispositif similaire ne sont pas comprises dans le taux de végétalisation à la parcelle demandé.</p>  <p>Règle particulière :</p> <p>Les dispositions figurant ci-dessus ne concernent pas les travaux de réhabilitation ou d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement [XX/XX/XXXX].</p>	
<p><u>Paragraphe 4 : stationnement</u></p> <p>1. Le stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p>	<p><u>Paragraphe 4 : stationnement</u></p> <p>1. Le stationnement des véhicules</p> <p>Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles ou de toute transformation de locaux existants, doit être assuré en dehors de la voie publique.</p> <p><u>Dans toute la zone UE, à l'exception du secteur UEa</u></p> <p>[...]</p> <p><u>En secteur UEa :</u></p>	<p>Le règlement de la zone UEa relatif au stationnement est adapté par rapport à la zone UE afin de limiter l'impact en termes d'artificialisation des sols, en favorisant l'approche mutualisée, la perméabilisation</p>

<p>Constructions à usage d'habitation :</p> <p>Il est exigé la réalisation d'au moins 1,5 place par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.</p> <p>Pour les constructions comprises dans la sous-destination « hébergement » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 3 unités de logement.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».</p> <p>Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.</p> <p>Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :</p> <p>Il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.</p> <p>Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.</p> <p>Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60% de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros - 20% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts. <p>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :</p> <p>Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</p> <p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	<p>Lorsqu'un projet relève de différentes destinations, Le pétitionnaire pourra demander l'application de la règle s'appliquant à la destination jugée principale.</p> <p>Constructions à usage d'habitation :</p> <p>Il est exigé la réalisation d'au moins 1,5 place par logement. En cas de décimale, ce chiffre sera arrondi au chiffre supérieur.</p> <p>Pour les constructions comprises dans la sous-destination « hébergement » (résidences, foyers, etc.), il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 3 unités de logement.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34 du Code de l'urbanisme, les obligations en termes de stationnement sont rappelées en dispositions générales dans le paragraphe « aires de stationnement ».</p> <p>Ces obligations s'imposent à l'occasion des constructions nouvelles, des extensions de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.</p> <p>Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :</p> <p>Il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.</p> <p>Toutefois, à moins de 500 mètres d'un point de desserte en transport en commun structurante, identifié sur le plan de zonage, le seuil est fixé à 55 m² de surface de plancher.</p> <p>Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher.</p> <p>Si l'emprise au sol des constructions est supérieure à 50% de l'unité foncière et dans la limite de 60%, au moins 40% de la surface de stationnement devra être incluse dans le volume bâti.</p> <p>Constructions à usage artisanal, industriel, de commerce de gros ou d'entrepôt :</p> <p>La surface affectée au stationnement doit être égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60% de la surface de plancher affectée aux activités artisanales, industrielles ou de commerce de gros - 20% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôts. <p>Si l'emprise au sol des constructions est supérieure à 50% de l'unité foncière et dans la limite de 60%, au moins 40% de la surface de stationnement devra être incluse dans le volume bâti.</p> <p>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique :</p> <p>Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place pour 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Equipements d'intérêt collectif et services publics :</p>	<p>et la compacité du bâti.</p> <p>Les normes de stationnement par m² de SP restent inchangées</p>
---	--	---

	<p>Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>	
<h2 style="background-color: #cccccc; padding: 5px;">CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX</h2>		
<p><u>Paragraphe 2 : desserte par les réseaux</u></p> <p>[...]</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.</p> <p>Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.</p> <p>Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m3 par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.</p> <p>Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.</p>	<p>[...]</p> <p><u>Eaux pluviales :</u></p> <p>• <u>Dans toute la zone UE :</u> Le réseau d'assainissement devra répondre aux prescriptions du Règlement d'Assainissement Collectif intercommunal.</p> <p>Tout aménagement réalisé sur une unité foncière doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales générées par les nouveaux projets d'aménagements, y compris sur le domaine public, et collectées à l'échelle des parcelles privées ou publiques ne sont pas admises directement dans le réseau public. Le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est imposé. Devront donc être mis en œuvre des techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle.</p> <p>Lorsque le principe du « zéro rejet » ne peut techniquement être mis en œuvre, le rejet sera limité à 1 l/s/ha imperméabilisé. Le volume de rétention sera lors calculé pour une pluie de retour vingtennale et suivant la méthode dite des pluies.</p> <p>Les eaux pluviales issues des nouveaux projets d'aménagements auront une qualité de rejet régulé en sortie dite bonne, suivant la grille Seq Eau de qualité physico-chimique des eaux superficielles, jointe en annexe du règlement d'assainissement.</p> <p>Les eaux issues des voiries et des aires de stationnement devront être dépolluées dès le premier m3 par une technique alternative aux réseaux avec décantation et ou filtration et infiltration via un système superficiel à ciel ouvert de type noues plantées de macrophytes, filtre planté de roseaux.</p> <p>Les eaux de ruissellement des aires de stationnement couvertes devront être dépolluées par la mise en place d'un prétraitement de type séparateurs à hydrocarbures et raccordées au collecteur des eaux usées.</p>	<p>Le règlement est renforcé afin de favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation selon les usages permis par la réglementation en vigueur (l'arrêté du 21 août 2008)</p>

	<p>• <u>En secteur UEa :</u></p> <p>La récupération et stockage des eaux non infiltrées issues des toitures non végétalisées, des voiries ou du stationnement devront être prévus afin de répondre aux besoins d'arrosage des espaces verts plantés et des usages autorisés selon la réglementation en vigueur sur les usages en matière d'équipement de récupération de l'eau de pluie, conformément au règlement du service de l'assainissement collectif de Grand Paris Sud.</p>	
<p>Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions</p> <p>Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.</p> <p>L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.</p> <p>L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.</p> <p>Il doit être recherché un captage solaire optimum.</p> <p>Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.</p>	<p><u>Paragraphe 3 : performances énergétiques et environnementales des constructions</u></p> <p><u>Dans toute la zone UE</u></p> <p>Le respect des obligations en vigueur en matière de performance énergétique ne peut constituer qu'un seuil minimal qui doit pouvoir être dépassé pour toutes les nouvelles constructions. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.</p> <p>L'objectif est de développer au maximum des constructions passives, voire à énergie positive. La conception des nouvelles constructions doit être étudiée dans cet objectif.</p> <p>L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction, dans le respect des dispositions du présent règlement.</p> <p>Il doit être recherché un captage solaire optimum.</p> <p>Toute nouvelle construction devra intégrer la possibilité de se raccorder au réseau de chaleur existant et/ou futur.</p> <p><u>Dans le secteur Uea</u></p> <p>Il doit être recherché en sus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une architecture du bâti visant la compacité et un choix des matériaux privilégiant l'inertie de l'enveloppe, les couleurs et les performances thermiques. - Pour les bâtiments destinés à l'accueil de bureaux : une architecture en accord avec les principes bioclimatiques en matière de compacité du bâti, d'isolation, d'ensoleillement et de ventilation 	<p>Les nouveaux bâtiments prendront en compte les principes bioclimatiques dans la mesure du possible pour favoriser leur performance énergétique</p>

DEFINITIONS

Clôture :

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Clôture :

Une clôture sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.

Clôture sur rue :

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public, ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

B – Articulation du PLU avec les documents cadres

Au regard de la hiérarchie des normes qui s'impose au PLU de la commune déléguée d'Evry, il convient de s'assurer que les effets entraînés par la mise en compatibilité du PLU soient compatibles avec les documents suivants :

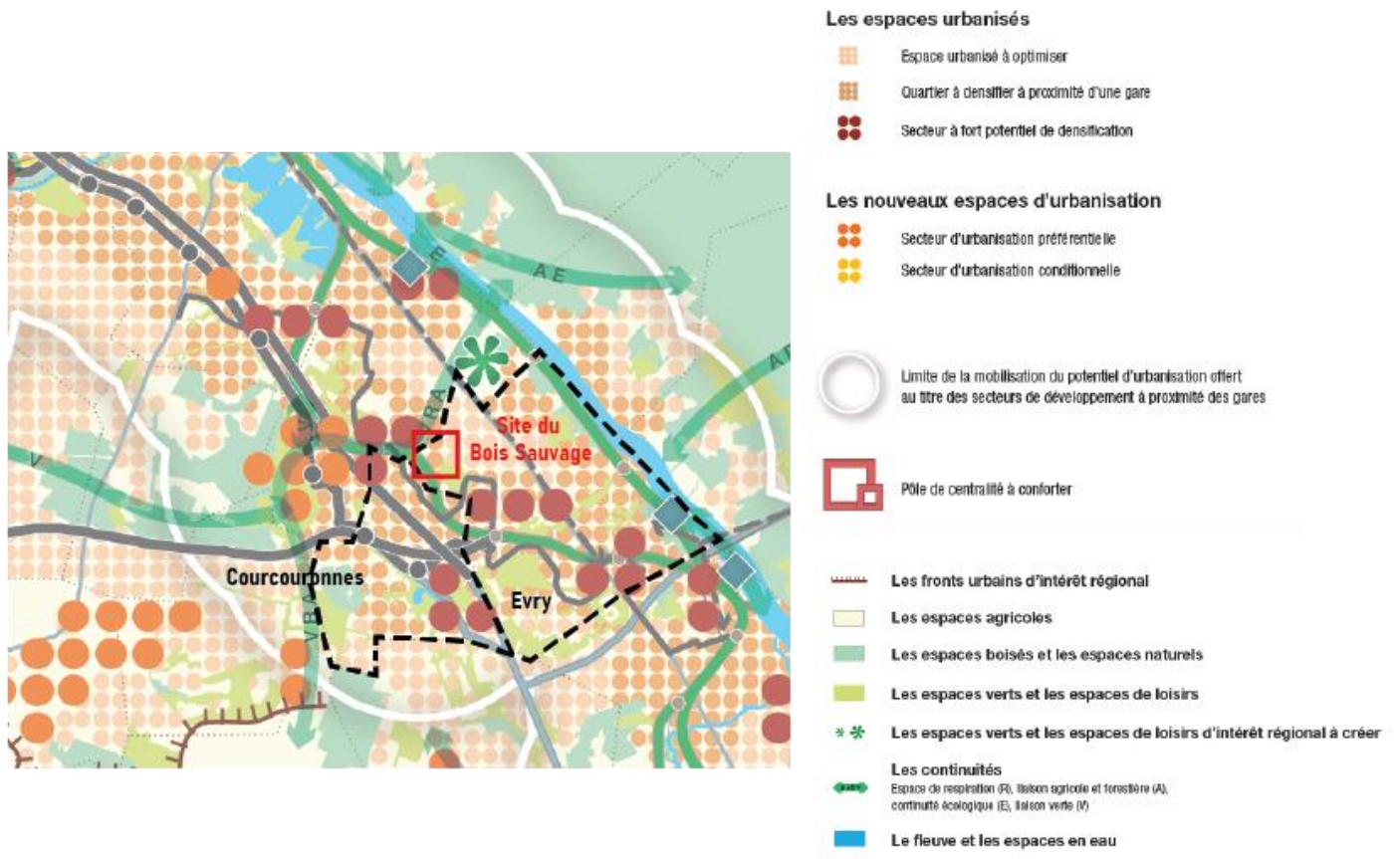
- Le Schéma directeur de la Région Île-de-France adopté en 2013
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France adopté en 2014
- Le Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France adopté en 2013
- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial de Grand Paris Sud adopté en 2019.

Il est à noter qu'un Schéma de Cohérence Territoriale est en cours d'élaboration, mais non en vigueur à ce jour. Le PLU n'a donc pas encore d'obligation de compatibilité vis-à-vis de ce document.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la Région. Ce document cadre s'impose aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), et en l'absence de ce document, le SDRIF s'impose directement aux PLU.

En l'absence de SCoT couvrant le territoire, le SDRIF s'impose directement au PLU de la commune déléguée d'Evry, dans un rapport de compatibilité.



Carte de destination générale du SDRIF – Focus sur la commune déléguée d'Evry

La carte de destination générale du SDRIF identifie une grande partie de l'enveloppe urbaine comme un « Quartiers à densifier à proximité d'une Gare », du fait de sa position stratégique à proximité de la Gare RER Orangis Bois de L'épine.

Selon les orientations règlementaires du SDRIF :

Les communes comprenant ce type de quartier devront, à l'horizon 2030, permettre une augmentation minimale de 15% : de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La densité humaine est définie dans les orientations communes du SDRIF : « elle est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi (accueillis ou susceptibles de l'être), par la superficie de l'espace urbanisé, à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation. » L'ambition portée par le SDRIF est de l'augmenter à horizon 2030, notamment en exploitant des friches et favoriser la mixité des fonctions.

Le SDRIF identifie au nord et à l'est en-dehors du secteur, une continuité à vocation d'espace de respiration, liaison agricole et forestière et liaison verte.

Le projet va pleinement dans le sens des orientations prévues par le SDRIF. La création d'emplois sur le secteur que pourraient générer l'implantation d'activités tertiaires et industrielles contribuera à l'augmentation de la densité humaine de la commune.

> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec cette préconisation du SDRIF.

Pôle de centralité à conforter

« L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural ». Pour ce faire, plusieurs préconisations sont mises en avant :

- Développer l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- Valoriser le potentiel de mutation et de densification ;
- Favoriser le développement de l'emploi ;
- Implanter en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- Conforter les transports collectifs.

Le projet sur le secteur du Bois Sauvage répond directement aux préconisations du SDRIF en prévoyant une mixité des fonctions sur ce secteur situé à proximité d'axes de transports structurants.

> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec cette préconisation du SDRIF.

Il est à noter qu'une révision du SDRIF est en cours au moment de la rédaction du présent document.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par un vote du Conseil régional le 19 juin 2014. Les enjeux qu'il identifie portent sur le maintien d'un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières, à travers 9 défis et 34 orientations fixées dans ce cadre.

Le PDUIF porte des objectifs chiffrés en matière d'évolution des parts modales à horizon 2020, et prévoit notamment :

- Croissance de 20% de la part de déplacements réalisés en transport collectif ;
- Croissance de 10% des déplacements réalisés en modes actifs ;
- Diminution de 2% des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

Le projet du Bois Sauvage bénéficiera d'un accès rapide au PEM de la Gare RER d'Orangis Bois de l'Épine, confortant la commune déléguée d'Evry comme pôle d'emploi avec la création

d'un quartier d'activités attractif pour les actifs venant de l'extérieur. Sa connexion avec le réseau de transports en commun et le maillage de cheminements doux participera à la promotion des mobilités actives vers les quartiers environnants et le PEM.

Ces ambitions répondent directement à plusieurs défis portés par le PDUIF :

- Défi 1 : construire une ville plus favorable aux déplacements à vélo et en transports collectifs ;
- Défi 2 : redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 6 : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

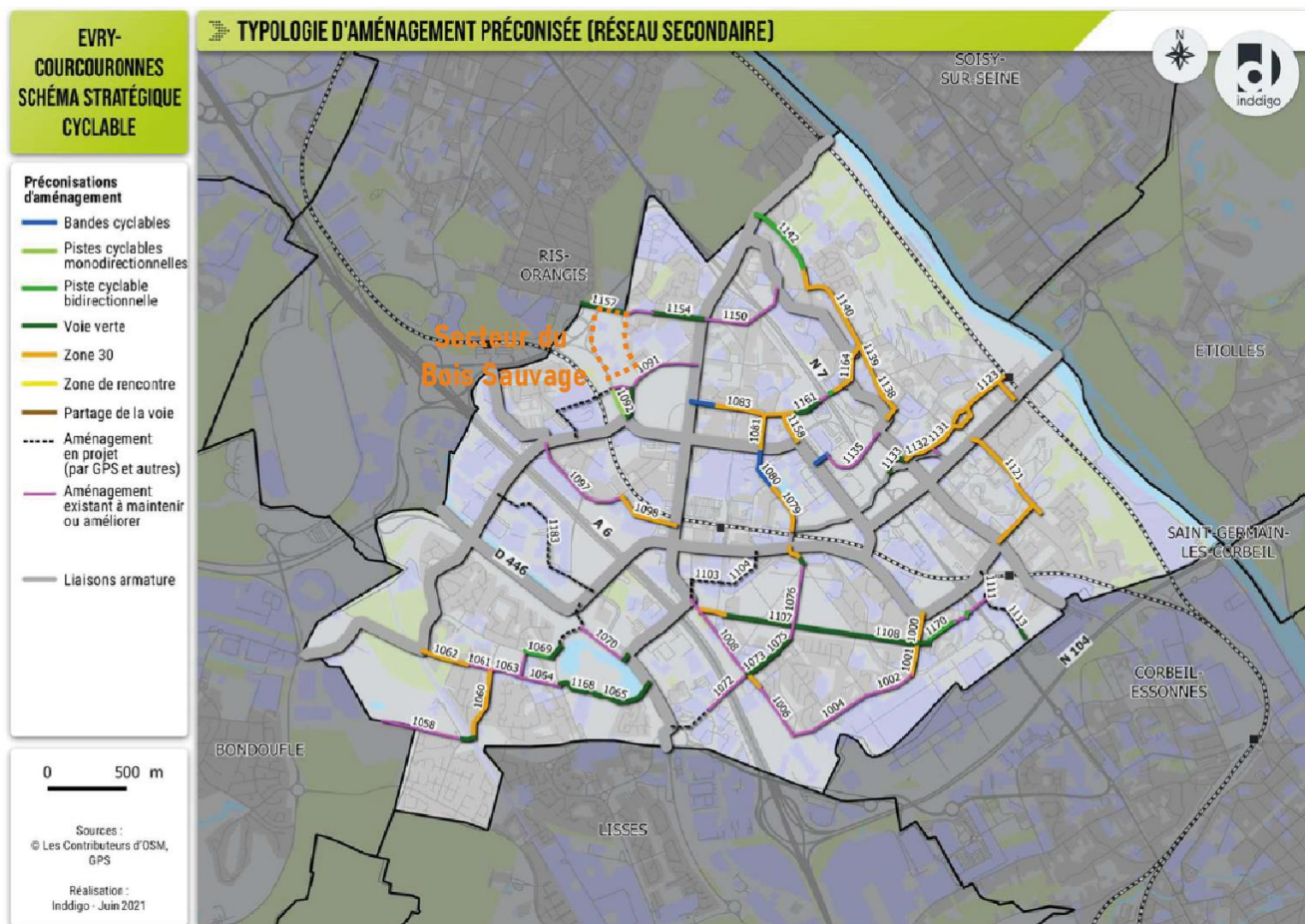
> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec les orientations du PDUIF.

Le schéma stratégique cyclable d'Evry-Courcouronnes

Le Conseil municipal d'Evry-Courcouronnes a adopté le 7 octobre 2021 un schéma stratégique cyclable définissant tous les aménagements à réaliser d'ici à 2025 pour développer l'usage du vélo au quotidien sur le territoire.

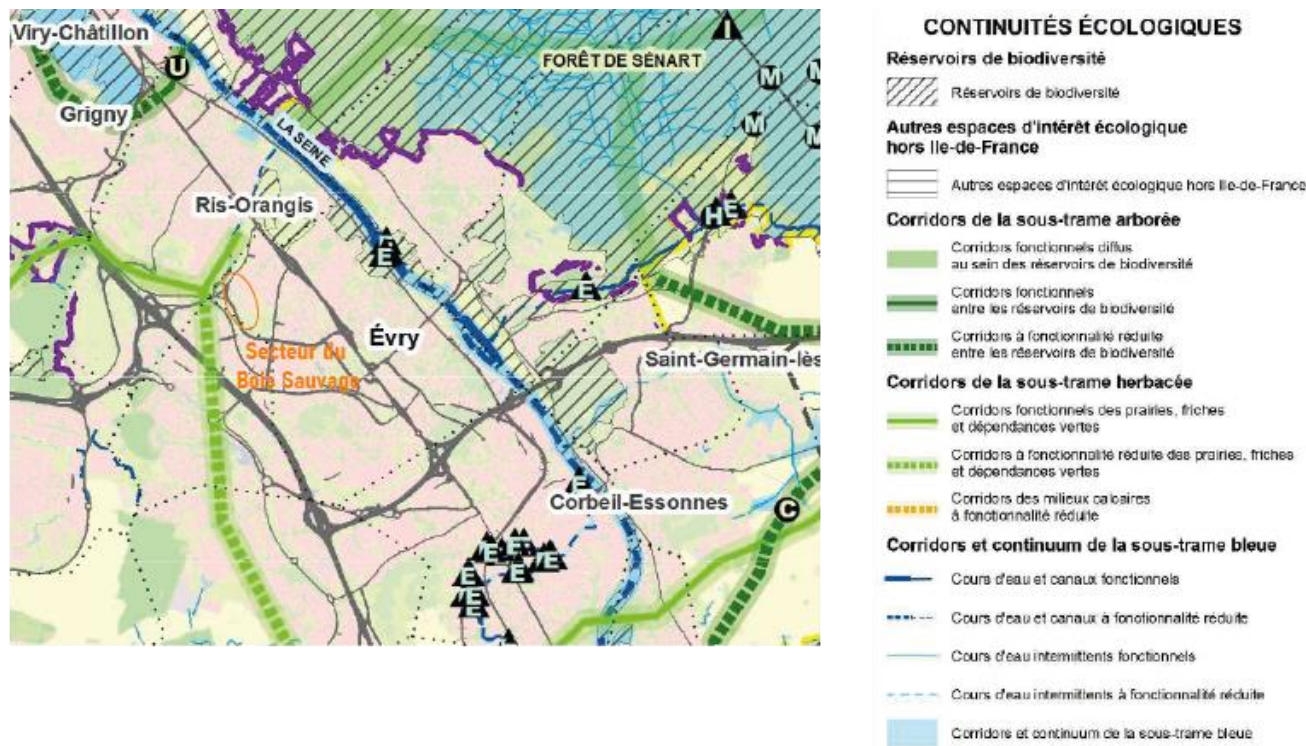
L'objectif du Plan vélo est de répondre aux besoins des usagers pour leurs déplacements. Il s'agit également de diminuer les émissions de gaz à effet de serre dans la continuité de l'objectif de la Région de tripler la part modale du vélo, de 3 % à 9 %.

Dans ce cadre, sur la base du réseau armature, de nouvelles infrastructures ont été projetées dont un réseau secondaire permettant de mailler finement le territoire. La carte suivante est extraite du Plan vélo (carte du réseau secondaire), le périmètre du site de projet y a été intégré.

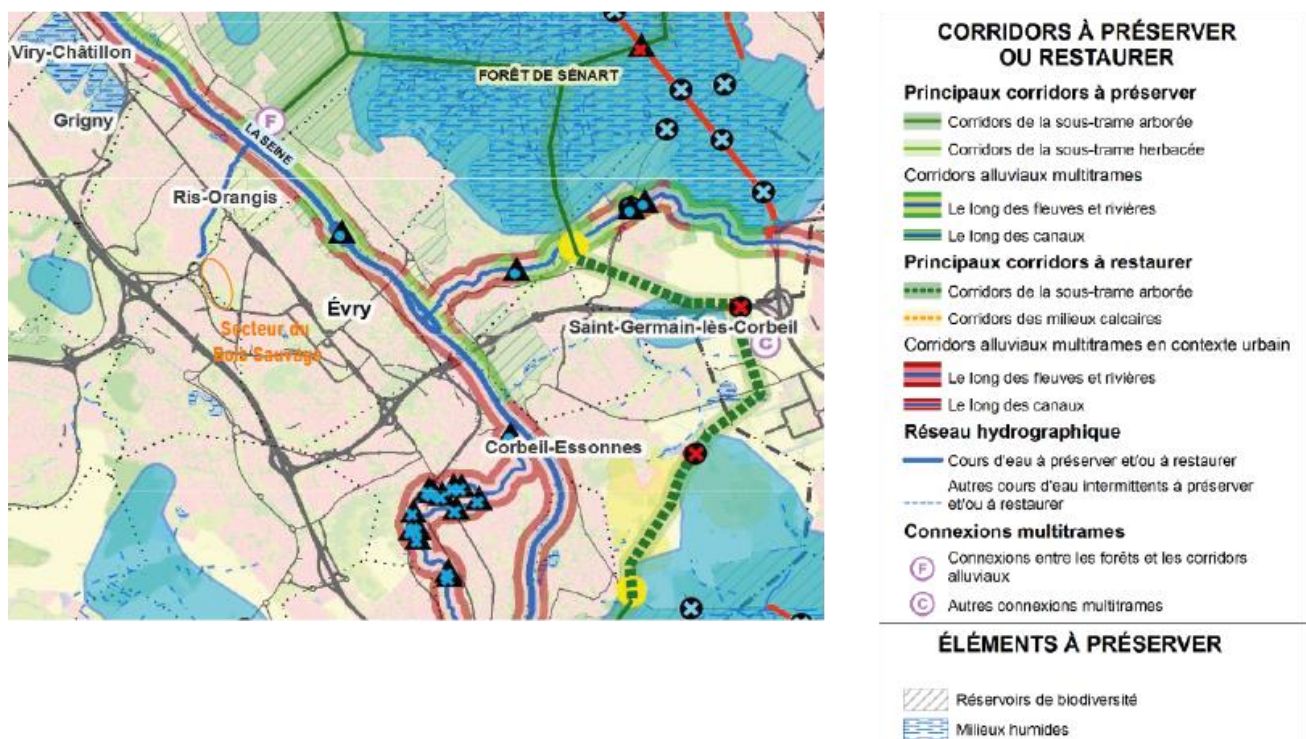


Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

A travers son Plan d'action stratégique, le SRCE construit un cadre de référence à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Il identifie notamment les composantes de la Trame Verte et Bleue et des objectifs de préservation cartographiés, traduits à travers son plan d'action stratégique.



Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue de la Région Île-de-France



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue de la Région Île-de-France

La carte des objectifs du SRCE pour la préservation de la TVB comprend 4 types de données principales relatives aux corridors à préserver ou restaurer, les éléments fragmentant à traiter prioritairement, les éléments à préserver, et autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Le secteur n'est pas concerné directement, mais en-dehors de celui-ci sur la commune de Ris-Orangis est identifié un cours d'eau à préserver, aussi considéré comme corridor fonctionnel par la carte des composantes. Il s'agit du Ru de l'Ecoute-s'il-pleut, qui trouve sa source au niveau de l'avenue de l'Aunette.

Le site du Bois Sauvage n'est pas concerné directement par des objectifs de préservation, ainsi il n'entre pas en contradiction avec les objectifs du SRCE. Toutefois, il est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue du PLU qui encourage le renforcement de la trame verte et la création d'un corridor écologique sur le secteur. En ce sens, le PLU dans lequel s'inscrit le projet répond toujours aux ambitions du SRCE.

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial

Le plan climat doit participer à l'atteinte des objectifs que la France s'est fixée en matière de lutte contre le changement climatique et de maîtrise de l'énergie, à travers la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte :

- Réduction de la consommation d'énergies finale de 20% en 2030 et de 50% en 2050
- Réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40% en 2030
- Part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de 32% à l'horizon 2030.

Adopté en 2019, le PCAET de Grand Paris Sud traduit localement ces ambitions. Il est composé de plusieurs documents, dont un plan qui décline 19 actions inscrites dans 4 grands thèmes :

- Une transition énergétique de proximité qui impacte positivement sur le quotidien des habitants et des usagers
- Vers une agglomération plus sobre et résiliente
- Vers une agglomération plus autonome, qui valorise ses ressources locales et productrices de valeur
- Une agglomération innovante.

Le projet se devra d'être compatible avec les ambitions portées par le PCAET, notamment en favorisant un urbanisme durable et résilient face au changement climatique à travers une démarche de transition écologique.

Le PCAET encourage notamment la sobriété énergétique en matière de bâti, de mobilités et d'espaces publics et cherche à favoriser le recours aux matériaux durables. La conception des futurs bâtiments devra intégrer ces ambitions. Le PCAET souhaite aussi promouvoir la végétalisation du territoire, confirmant l'intérêt de préserver voire renforcer le patrimoine naturel du site.

Le projet prévu pour le secteur du Bois Sauvage n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PCAET, et il a vocation de participer à ses ambitions, notamment concernant la promotion des mobilités douces et décarbonées avec la création de nouvelles liaisons douces à l'intérieur du site et vers les secteurs environnants, comme prévu par l'OAP Canal Europe.

La loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience adoptée le 22 août 2021 fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » à horizon 2050. Cet objectif est à atteindre en trois étapes :

- 2021-2030 : Une réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle qui a été observée au cours des dix dernières années
- 2030-2040 : réduction du rythme d'artificialisation
- 2040-2050 : atteinte du « zéro artificialisation nette ».

La procédure de mise en compatibilité du PLU doit ainsi être regardée à l'aune de ces objectifs. L'emprise concernée par le projet du Bois Sauvage a été partiellement artificialisée pour la première fois en 1979, puis encore davantage au cours des années 1990. Il s'agit donc d'un espace occupé à la fois de bâti d'activité et d'espaces ouverts artificialisés, selon la nomenclature du Mode d'Occupation du Sol de l'Institut Paris Région. A ce titre, le futur projet n'entraînera donc ni nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en extension des espaces urbanisés compte tenu de sa localisation au sein d'espaces urbanisés, ni artificialisation compte tenu de son occupation.