

ETUDE ET MISE EN ŒUVRE D'UNE DECLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE LA COMMUNE DELEGUEE D'EVRY SECTEUR BOIS SAUVAGE

Procès-verbal réunion d'examen conjoint PPA 23/01/2023

Lieu : Mairie Annexe, Evry-Courcouronnes

Étaient présents :

- Christine ROSSI, Directrice du service Urbanisme et affaires foncières, Ville d'Évry-Courcouronnes
- Nathalie LEGRAND, Assistante de direction, Ville d'Évry-Courcouronnes
- Perrine PASSOT, Directrice Générale Adjointe Développement Territorial et urbain, Ville d'Évry-Courcouronnes
- Camille VALLOIS, Responsable développement économique et activités commerciales-chef de projet Cœur de Ville, Ville d'Évry-Courcouronnes
- Michel BONNAFOUS, Élu urbanisme réglementaire, Ville d'Évry-Courcouronnes
- Fabrice GROSEIL, Coordinateur de l'Ingénierie Paysagère / Chef de Projet, Conseil Départemental de l'Essonne
- Eric MEHLHORN, Conseil Départemental de l'Essonne
- Miguel FIGUEIREDO, Chef de projet urbanisme DATAC, Conseil Départemental de l'Essonne
- Cécile MEUNIER, Responsable du service ADS, CA Grand Paris Sud
- Damien LE MEE, Responsable Immobilier, Implantation et Prospection des Entreprises, CA Grand Paris Sud
- Maxelle THEVENIN, Chargée de mission Planification urbaine, CA Grand Paris Sud
- Gina TCHISSAMBOU, Adjointe à la Direction Action Territoriale et Développement, TICE
- Jessie PHILIPPE, Chargée d'études, ville de Corbeil-Essonnes
- Amalia DURIEZ, Maire d'Étiolles
- Jérôme PONTONNIER, Adjoint au pôle STP de la DDT de l'Essonne
- Isabelle BOTTREAU, Adjointe à la cheffe de service STP de la DDT de l'Essonne
- Pierre HIAULT, Directeur d'études, Citadia Conseil
- Lou ROBERT, Chargée d'études, Citadia Conseil
- Anastasia MIZZULINICH, Chargée d'études, Even Conseil
- Technicien.ne, Grand Paris Sud

Objet de la réunion :

Présentation du projet Bois Sauvage, du dossier de mise en compatibilité du PLU, retour sur la concertation et le calendrier, et recueil des avis des PPA qui seront joints au dossier

Déroulé de la réunion :

La réunion s'est déroulée en deux temps :

Présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune déléguée d'Evry :

Mme Rossi introduit la réunion et remercie les personnes présentes.

M. Hiault présente le projet et les modifications que celui-ci implique pour le PLU : PADD, OAP, règlement. Mme Rossi apporte des compléments sur le contexte du projet notamment par rapport aux quartiers environnants (2 projets de renouvellement urbain en cours).

M. Bonnafous complète en évoquant l'importance de la réflexion menée autour des hauteurs et du retrait du bâti, ainsi que sur les enjeux en matière de liaisons inter-quartiers.

Pour rappel :

L'objectif sur le site du Bois Sauvage est de permettre l'accueil d'activités économiques valorisantes pour le territoire et qualifiante pour cette entrée de ville. Cela se traduit par un travail pour que le document d'urbanisme garantisse une préservation des lisières végétalisées de la parcelle, une préservation des avoisinants et une amélioration potentielle des liaisons inter-quartiers (cheminements, liaisons douces).

1. Principales dispositions réglementaires de la zone UEa

- Question de Mme Bottreau (DDT Essonne) portant sur les destinations "équipements recevant du public" autorisées sous conditions au titre du règlement de zone UEa. Elle souligne le risque que peut avoir un développement de services au sein du projet vis-à-vis des politiques publiques de soutien aux centralités de quartier existantes et le risque, le cas échéant, de referment du campus sur lui-même. Par ailleurs, l'interrogation porte aussi sur la possibilité de construire un complexe sportif.

Réponse de la commune et du bureau d'études :

Il est rappelé que ces destinations sont autorisées sous conditions d'avoir un rapport direct avec la destination principale.

La construction d'un complexe sportif sera autorisée seulement si le pétitionnaire justifie que ce complexe servira aux usagers du site.

Il s'agit d'encadrer mais de ne pas interdire, de permettre une souplesse par exemple pour les halles de sports, tennis, pour des équipements en lien direct avec la vie du site. Il s'agit donc de limiter les dérives tout en répondant aux besoins sur place (salariés etc.).

Ce sujet sera abordé en conseil de quartier. S'il n'y a pas d'arrêt de transport en commun sur la rue du Bois Sauvage, ils restent très proches. Le réseau de la ville repose sur un système en étoile avec 2

lignes qui relient le secteur vers le centre. Le site est relativement bien doté en transport en commun, sans compter qu'il y a des commerces à proximité qui créent le lien avec le reste du territoire.

2. Concertation

La commune rappelle que la question du stationnement avait soulevé des remarques des riverains qui souhaitent que les véhicules rejoignant le site puissent tous se stationner sur le site et ne viennent pas envahir les rues.

Echanges et observations émises par les personnes publiques associées

Mme Bottreau intervient sur le principe de découpage viaire. L'étude semble montrer que plusieurs parcelles sont définies au sein des 5,6 ha de projet. Elle s'interroge sur le positionnement du maillage.

Réponse du bureau d'études :

Ateliers 2/3/4 s'est interrogé sur la capacité à diviser. Le terrain est aujourd'hui d'un seul tenant. La division dépendra du porteur de projet. Des principes de continuité et de cheminement sont fixés, mais à ce stade, la DP ne statue pas sur une potentielle division.

Le département prend acte que la procédure de mise en compatibilité (MEC) renvoie aux objectifs d'attractivité de la commune. M. Figueiredo rapporte les remarques du département.

Les observations suivantes ont été présentées en réunion et transmises par courriel :

- Densification et recyclage urbain :

Le projet est basé sur un principe de densification et recyclage urbain (anciennes friches, anciens bâtiments et sols remaniés, anciens parkings), ce qui est positif en termes de consommation d'espace.

Quelques remarques à ce sujet.

Il serait intéressant que le projet communal de renouvellement intègre un volet en matière de renaturation et de restauration de la biodiversité urbaine, en effet, la création d'habitats naturels fonctionnels est souhaitable au regard de l'ampleur du projet.

Il semble important, d'autre part, que le document d'évaluation environnementale comporte des éléments descriptifs sur la nature des sols (carte et description pédologique, état actuel d'artificialisation/imperméabilisation, qualité...).

Il serait intéressant, en outre, que le paragraphe « 1.1.1 Paysage, géologie et topographie » (de la page 37 de l'évaluation environnementale) intègre des informations relatives à la géologie.

Ce même document pourrait, par ailleurs, comporter des informations sur la faune, la flore et les habitats, notamment sur les espaces de friches et les bandes boisées existantes.

Enfin, le paragraphe « 1.2 Milieux écologiques et TVB » pourrait utilement préciser quels sont les milieux concernés, ainsi que les impacts réels escomptés sur le patrimoine écologique. Des principes

d'évitement et de réduction y sont d'ores et déjà évoqués, mais sans que les conditions de leur mise en œuvre soient précisées clairement. Les éventuelles mesures de compensation mériteraient d'être mentionnées.

Réponse de la commune et du bureau d'études :

Ces remarques seront prises en compte.

- Routes départementales :

D'une manière plus générale, le département souhaite être informé plus en amont sur les projets relatifs aux routes départementales RD.

La RD 91 et son fonctionnement



Le projet du site du Bois Sauvage met en jeu la RD91, à proximité de son échange avec le réseau magistral (A6 et RN104 via la RN 449). La RD91 assure l'un des accès nord d'Évry-Courcouronnes.

Pour mémoire, l'échangeur RD 91/ RN 449 relève à la fois des services de l'Etat et du Département.

Le projet communal emporte mutation d'une grande partie des emprises situées aux abords de la RD91 sur le tronçon situé entre l'échangeur avec la RN 449 et le boulevard de l'Écoute-s'il-pleut.

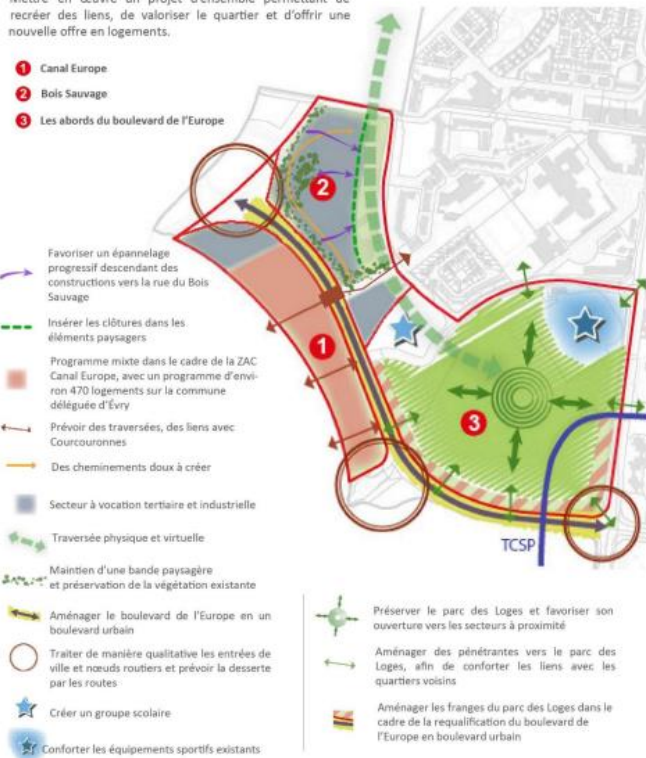
L'échangeur entre la RD91 et la RN 449 risque d'être affecté par les futures activités du site Bois Sauvage.

Au regard de l'échangeur qui relie de grands axes, l'accès au site est à privilégier depuis la voirie communale, sous réserve d'un croisement suffisamment éloigné du carrefour de la RD91 et du Boulevard de l'Écoute s'il pleut. Les intentions de maillage viaire entre la RD91 et le site mériteraient être précisées et regardées finement.

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.

- 1 Canal Europe
- 2 Bois Sauvage
- 3 Les abords du boulevard de l'Europe



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

De façon générale, au regard de la configuration de l'échangeur, ce dernier reliant des routes de type voie rapide, la desserte du site du Bois Sauvage est à privilégier depuis la voirie communale.

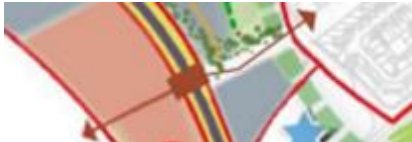
Dans le schéma de l'OAP figure un carré marron qui n'apparaît pas dans la légende. Il n'est pas précisé dans la légende à quoi il correspond.



Une possibilité de desserte, depuis le boulevard de l'Écoute s'il pleut, est possible sous réserve d'un point d'échange suffisamment éloigné du carrefour entre la RD 91 et le Bd de l'Écoute s'il pleut, pour ne pas perturber son fonctionnement.



Les intentions de maillage viaire entre la RD91 et la rue du Bois sauvage nécessitent d'être précisées par la commune.



En effet, le schéma de principe qui figure p. 12 de la notice de présentation, fait apparaître un rectangle à l'intersection entre la RD 91 et un projet de voirie, qui semble figurer la réalisation d'un nouveau carrefour. Or, la signification du rectangle n'apparaît pas dans la légende du schéma de la p. 12. La nature de la traversée (« physique » ou « virtuelle » d'après la notice) mérite d'être précisée.

Cependant, le Département tient à souligner qu'une nouvelle connexion à la RD 91, « traversante » à cet endroit, semble délicate voire impossible à assurer au regard de la configuration actuelle des réseaux viaires (vitesse d'approche élevée depuis le réseau magistral RN 449, configuration en sortie de courbe avec un dénivelé et un manque de visibilité, ainsi que l'absence de zone de transition).

Aussi, l'avis du Département est défavorable pour un carrefour traversant à cet endroit.

Le Département préconise de s'appuyer sur le carrefour suivant (RD91 / boulevard de l'Écoute s'il pleut) où il existe une amorce sur la rive ouest de la RD (dans la perspective probable d'une desserte).



Le fonctionnement de ce carrefour et de la signalisation lumineuse tricolore serait à réétudier avec les nouvelles charges de trafic afin de vérifier l'impact sur la D91 et l'absence de remontées de file sur la RN 449.

Par ailleurs, au regard des évolutions attendues sur le secteur (densification) et sur l'agglomération d'Évry d'une façon générale, il serait souhaitable qu'une étude de **circulation « d'ensemble » soit menée** pour préciser les flux et appréhender les solutions de desserte.

De plus, le département tient à souligner qu'une nouvelle traversée de la RD91 semble délicate au regard de la configuration viaire : sortie de courbe, dénivelé, et lisibilité.

L'avis du département est défavorable sur ce carrefour.

- Implantation des constructions avec un retrait par rapport à la voie publique

Le Département attire l'attention de la commune sur les éventuelles régularisations foncières qui pourraient s'avérer complexes. Le parcellaire date en effet de la création de la ville nouvelle d'Évry.



- Entrée de ville

Il serait intéressant que le projet de mise en compatibilité soit plus détaillé sur les intentions de la commune concernant le traitement qualitatif des entrées de ville et des nœuds urbains (illustrations sous forme de croquis paysagers ?)



- Transports en commun

Gare RER Orangis Bois de l'Épine

Comme l'indique le projet de mise en compatibilité, la gare RER d'Orangis Bois de l'Épine est située à proximité du site du Bois Sauvage et doit accueillir prochainement l'évolution de la ligne 402 en BHNS – Tzen 4. Mais l'accessibilité de cette offre est à étudier de plus près. En effet, la proximité ne garantit pas l'accessibilité.

L'emplacement des arrêts de bus ou de tramway situés dans le périmètre du projet et à proximité mériteraient d'être précisés de façon schématique.

Dans la partie réglementaire (p. 29), en matière de places de stationnement, il est indiqué que des mesures spécifiques sont à prendre dans un rayon de moins de 500 m, or, le PDUIF indique que de telles mesures sont à prendre au-delà d'un rayon de 500 m. Il s'agit probablement d'une simple coquille à corriger.

- Protection de la population face aux risques

Le secteur Bois Sauvage est situé à proximité de lieux habités, de services publics et de zones d'activités existantes, au sein de tissus urbains denses. Le Département souligne l'importance des mesures à prendre, en termes de sûreté, vis-à-vis des populations riveraines.

Réponse de la commune et du bureau d'études :

Les travaux sur la RN449 ont permis de dévier une grande partie de la circulation vers le nord de la commune. Cela a entraîné une diminution conséquente de la circulation en entrée de ville. La partie sur Bois Sauvage reste évitée. La sécurité constitue un point sur lequel il faut être attentif. A noter que sur l'échangeur, tout un travail sera mené à terme. L'aménagement de l'RN449 mériterait d'être

questionné notamment en matière de séparation des flux, c'est aujourd'hui très accidentogène. Il s'agit d'un point de vue plus large qui affecte peu le projet.

La légende sera précisée et le rectangle marron supprimée pour lever tout doute concernant un éventuel carrefour. La commune insiste néanmoins sur la nécessité de mieux connecter les quartiers, et le projet pose l'opportunité de pacifier le périmètre et repenser les usages. La commune convient qu'il convient d'être plus discret sur ce principe de liaisons de part et d'autre, ne pas préciser la forme de franchissement.

La ville s'interroge sur la sortie d'autoroute, qui est moins fluide qu'auparavant, et se pose la question de l'amélioration de son fonctionnement. Idem pour l'entrée et la sortie de la N7. Se pose la question de l'amélioration de ces entrées très passantes dans les deux sens.

Il est précisé que la ZAC des Horizons va aussi générer du trafic supplémentaire.

Au sujet de la coquille dans le règlement par rapport au stationnement, il s'agit peut-être d'une erreur du PLU initial car ce paragraphe n'a pas été modifié – mais pourra être modifié lors de l'élaboration du nouveau PLU.

Après vérification par Citadia au sujet du PDUIF, cette disposition paraît cohérente car rend les possibilités de stationnement plus restreintes pour les bâtiments à proximité des gares :

"Constructions à usage de bureaux, services, commerces et restauration :

Il ne pourra être réalisé plus de 1 place pour 45 m² de surface de plancher.

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.

Ces dispositions s'imposent également comme normes plancher."

Au sujet des « traversées physiques et virtuelles » : il s'agit de la formulation dans l'OAP initiale qui n'a pas été modifiée.

Le mot virtuel devrait renvoyer plutôt au sens « visuel ». L'idée peut être plutôt d'avoir une passerelle.

Sur la question d'entrée de ville et de perméabilités entre quartiers, c'est un sujet qui sera plutôt abordé dans le sujet de la ZAC Horizon. Car il n'y aura pas d'aménagements d'accès, sachant qu'il en existe déjà. Il est par ailleurs envisagé de réhabiliter l'accès à la passerelle au-dessus de la voie ferrée. Est souligné aussi le risque d'enfermement du Parc des Loges (Un arrêt de bus va être supprimé sur le parc des Loges, posant un enjeu en matière de structuration de circulations douces). Les questions de cheminements sont très importantes à l'échelle du quartier.

Plusieurs remarques sur le stationnement, sur la densité, les risques et le paysage sont formulées.

- Concernant la réflexion sur l'emprise au sol, le seuil de 50% s'apparente à ce qu'on retrouve globalement dans des zones d'activités. Sur les espaces verts, M. Le Mée s'interroge sur le seuil de 35% d'espaces verts à végétaliser à la parcelle, étant au-dessus des moyennes du PLU existant et même départementales. Il s'interroge sur la gestion des activités économiques qui

devront intégrer une forte densité bâtie. Les annexes sont-elles prises en compte dans le calcul d'emprise au sol ?

Réponse de la commune et du bureau d'étude :

Il s'agirait de regarder peut-être plus précisément ce point car les annexes peuvent être contraints.

Il est précisé que la définition des taux s'est faite sur la base des faisabilités de A234. Il est tout à fait possible pour un futur projet de s'intégrer dans ce cadre.

Par ailleurs, plutôt que d'avoir des nappes de stationnement classiques, l'objectif est d'avoir une bonne insertion paysagère. En effet le parti-pris est d'avoir 35% d'espaces verts (contre 20% dans les zones UE actuelles), ratio ambitieux mais qui permet de pousser l'idée de favoriser l'intégration paysagère dans une zone située en entrée de ville.

- Un point est soulevé concernant la densité pour les activités économiques et la part des espaces verts.

En effet, inclure le stationnement au sein de l'enveloppe bâtie semble difficile. Au rez-de-chaussée de bâtiments d'activités se trouvent souvent des équipements qui ne peuvent pas être installés en hauteur (hauteur possible R+24). En revanche, le paysagement des aires de stationnement paraît tout à fait souhaitable. Celui-ci est d'ailleurs comptabilisé.

Réponse de la commune et du bureau d'études :

Il s'agit de favoriser les espaces verts, mais pas en défaveur de la constructibilité, d'où la hauteur importante de 24 mètres pour éviter l'étalement au sol. C'est un parti pris, et cela n'affecte pas la surface de plancher du projet.

M. Le Mée confirme que cela permet effectivement garder une grande capacité dans le bâtiment. Il précise que sa réflexion portait plutôt sur les potentielles contraintes au regard des acteurs économiques en ajoutant que cet élément ne devra pas être rédhibitoire pour eux.

M. Hiault précise que le but est de permettre l'accueil d'emplois, tout en maintenant une réglementation un minimum stricte pour assurer des qualités paysagères et une bonne insertion au regard du voisinage. La tâche de réaliser un projet pertinent en fonction des contraintes relèvera du travail des architectes.

Mme Rossi ajoute que l'on ne peut pas compromettre la TVB existante, qui est importante dans le PLU en cours de révision. Il s'agit aujourd'hui d'essayer de concilier faune et flore et de renforcer la perméabilité avec le parc des Loges. C'est donc un compromis entre développement économique et paysage. La TVB présente est essentielle. Il s'agit d'espaces verts et d'arbres existants, d'où les potentialités bâties choisies.

M. Bonnafous souligne aussi les enjeux au regard de la position du site en entrée de ville. Le ratio d'espaces verts a incité à verticaliser la constructibilité. Il s'agit en outre de faire de la pédagogie en matière de densification auprès des habitants. Il s'agit d'une ville avec de la densité, qu'il faut travailler qualitativement : ce lieu mérite une qualité paysagère pour ceux qui vont s'installer.

- Un autre élément soulevé concerne la potentielle installation d'ICPE, notamment en lien avec de la bioproduction, sur le site Bois Sauvage et les risques vis-à-vis de la population riveraine.

Réponse du bureau d'études :

La concertation avait permis de repérer cette inquiétude auprès de la population, il s'agit de communiquer le plus en amont possible, les habitants souhaitant être informés. La ville est bien consciente de la possibilité d'ICPE et de la nécessité de bien prendre en compte les risques.

- La DDT s'interroge sur le retrait par rapport à la voirie, dont la distance semble varier de 10 à 40m et qui permettraient ainsi une implantation libre des constructions. Or, si le souhait est d'avoir de « l'urbain » à terme, il faudrait des règles permettant de garantir l'alignement par rapport à la voirie.

Réponse de la commune et du bureau d'études :

Les constructions devront s'implanter avec un retrait de 10 mètres par rapport au Boulevard de l'Europe et de 40m par rapport à la rue du Bois Sauvage. L'idée est de maintenir les haies bocagères existantes et d'éloigner l'implantation des constructions par rapport aux habitations en proximité.

Compte-tenu de la typologie de l'axe un alignement ne semble pas pertinent. Le retrait n'est pour autant pas incompatible avec une certaine affirmation urbaine sur le boulevard de l'Europe. Les bâtiments seront compris dans une bande constructible fixée par les retraits, adaptés en fonction des voies.

Ainsi un alignement sur le boulevard de l'Europe n'est pas souhaité ; une trame viaire sera créée au sein du site.

La ville remercie les participants et lève la séance.