

**évry
courcouronnes**

Département de l'Essonne
Commune d'Evry-Courcouronnes

Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Courcouronnes

Rapport de présentation de la modification

1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION

La commune de Courcouronnes est située au sud de Paris, dans le département de l'Essonne, en région Ile-de-France. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonne-Sénart. Elle est accessible par la RN 104 et est traversée par l'autoroute A6.



Courcouronnes compte 13427 habitants (population municipale) au recensement de 2016. Sa tendance démographique depuis 2011 est à la baisse, avec une évolution de -0,4% par an sur la période 2011-2016.

La commune de Courcouronnes est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 février 2005, puis modifié les 23 juin 2005, 11 février 2010, 29 juin 2011 et 7 février 2013. Une procédure de modification simplifiée a été également approuvée le 3 décembre 2014.

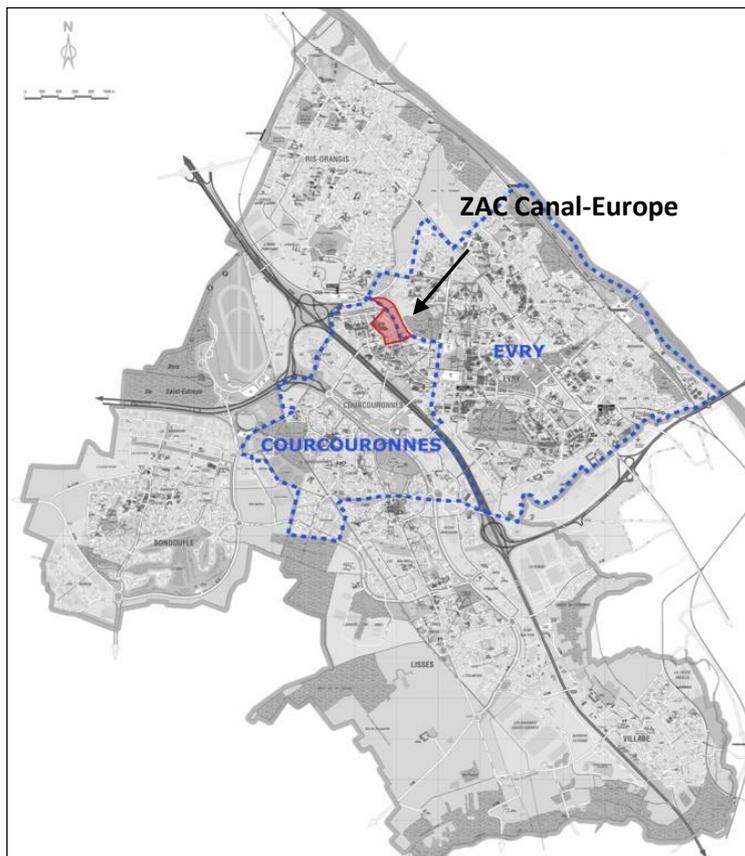
Le 22 juin 2017, le conseil municipal de Courcouronnes a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme.

Au 1^{er} janvier 2019, les communes de Courcouronnes et d'Evry ont fusionné afin de former la nouvelle commune d'Evry-Courcouronnes.

L'article L.153-4 du Code de l'Urbanisme indique qu'en cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables. Ces dispositions peuvent être modifiées jusqu'à l'approbation ou la révision d'un plan local d'urbanisme couvrant l'intégralité du territoire de la commune nouvelle.

Or, il n'est pas envisagé à ce jour d'engager une procédure de révision du plan local d'urbanisme à l'échelle du territoire de la nouvelle commune.

Le projet d'éco quartier Canal-Europe se trouve à cheval sur les deux communes n'en formant qu'une aujourd'hui. Ce projet fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le plan local d'urbanisme de Courcouronnes et également dans le projet de plan local d'urbanisme d'Evry.



Afin de prendre en compte les évolutions mineures en matière d'aménagement du projet d'éco-quartier, il est nécessaire d'apporter quelques modifications à l'OAP n°1 Canal Europe du plan local d'urbanisme de Courcouronnes.

De même, les modifications ne porteront pas sur l'ensemble de l'OAP et n'affecteront aucunement l'économie générale du projet d'aménagement Canal-Europe.

Ainsi, les invariants du projet d'aménagement Canal-Europe sont les suivants :

- Le programme prévisionnel de construction et la surface de plancher totale de la ZAC seront inchangés. Le programme prévisionnel de construction correspond à 120 000 m² de SDP de logements, 10 000 m² de surfaces destinées à de l'activité, 5 500 m² de SDP d'équipements publics et 2 900 m² de SDP de commerces et services de proximité. Il n'y aura aucune augmentation de la constructibilité ou de la densité du programme prévisionnel. Seule la répartition des hauteurs sera modifiée.
- La mise place d'une politique de déconventionnement profitant de la nouvelle offre en logements pour permettre aux habitants des logements sociaux du quartier de s'y installer puis en réhabilitant les logements existants pour les mettre en accession à la propriété.
- L'accompagnement de la mise en place du TZen 4
- L'aménagement d'un espace dédié aux piétons en face du parvis de la Tour H
- La création d'une liaison piétonne le long de la Tour H

- La conservation de la Tour H de l'ancien hôpital Louise Michel
- La conservation de la crèche existante
- La création d'un nouveau groupe scolaire, seul son emplacement sera revu
- La requalification des commerces existants et la création de nouveaux commerces en rez-de-chaussée de futures constructions
- La création de nouvelles voiries, seuls deux tracés seront revus

La présente procédure ne vise qu'à modifier les éléments suivants de l'OAP Canal-Europe :

• **Les hauteurs prévisionnelles des logements**

Le projet Canal-Europe « Les Horizons » a pour ambition de favoriser la mixité typologique des logements afin d'assurer la mixité sociale et fonctionnelle. Un des fondements du projet urbain est de concevoir une diversité de formes architecturales adaptées à l'environnement urbain existant : des logements en fronts bâtis discontinus localisés le long des axes structurants, des logements collectifs bas, des bâtiments "galets" (bâtiments en R+3 caractérisés par une toiture en pans coupés avec des hauteurs modérées) et des logements intermédiaires plus bas implantés en cœur et en fond d'îlot.

La distinction volumétrique entre ces trois entités composera l'identité des îlots ; les hauteurs des logements étant variées au sein de chaque îlot. Un contraste est ainsi recherché entre les fronts bâtis, les bâtiments "galets" édifiés à l'alignement et les logements intermédiaires installés en retrait. L'ambition est de favoriser l'intimisation des logements et l'apaisement des cœurs d'îlots. Par ailleurs, ces ruptures permettront de créer des percées visuelles et valoriseront les cœurs d'îlots paysagers, visibles depuis les espaces publics.

Par ailleurs, les hauteurs des logements collectifs situés le long des axes majeurs du mail du Marchais Guesdon et de l'avenue de l'Orme-à-Martin sont amenées à évoluer ponctuellement, allant jusqu'à R+8. Ces élévations ponctuelles en R+8 auront pour objectif d'accentuer l'urbanité des axes majeurs de circulation. Ainsi, ces points hauts ponctuels, représentant environ 25% du nombre total des bâtiments, souligneront la skyline du projet et participeront à l'épannelage souhaité à l'échelle de la ZAC.

↳ **Dans le schéma, il conviendra d'ajouter une nouvelle orientation avec un nouveau symbole, permettant des décrochés ponctuels en R+8 de logements situés le long des axes structurants.**

De même, les hauteurs prévisionnelles des logements intermédiaires n'ont pas vocation à se limiter à du R+3. Ces logements participeront à un épannelage décroissant et graduel à partir des logements collectifs les plus hauts à savoir R+8. Pour ce faire, des hauteurs jusqu'en R+4 seront prévues pour les logements intermédiaires.

↳ **Dans la légende, il conviendra de modifier les hauteurs prévisionnelles des logements intermédiaires à du R+4**

↳ **Dans le schéma, le long du merlon, il conviendra de modifier la hauteur prévisionnelle des logements à du R+4**

• **La fonction du merlon existant**

Le merlon existant le long de la ligne D du RER n'aura pas vocation à accueillir des activités de promenade et de loisirs. Celui-ci sera fermé au public, privilégiant ainsi la préservation à long terme

d'une continuité écologique et d'une réserve de biodiversité. De plus, la bute de terre constituera une protection pour les futurs nouveaux logements contre les nuisances générées par le RER D. Le prolongement du mail du Marchais Guesdon aura vocation à se substituer au merlon en termes d'usage (promenade et jeux récréatifs).

↳ **Il conviendra de supprimer la référence en tant que support d'activités de loisirs et de promenade piétonne dans la légende relative à l'aménagement du merlon.**

- **L'emplacement du groupe scolaire**

Le futur groupe scolaire sera relocalisé sur la parcelle de l'ancien hôpital, le long de la rue du Pont Amar. Le jalonnement le long de cette rue par des équipements publics (centre social culturel Brel-Brassens, nouveau groupe scolaire, Tour H) permettra de créer un lien entre la centralité commerciale de l'Orme à Martin et la Tour H.

↳ **Déplacement de l'icône dans le schéma.**

- **La possibilité d'accueillir de nouveaux services**

Les commerces de proximité existants le long de l'avenue de l'Orme-à-Martin ont vocation à constituer la centralité commerciale du quartier. Les commerces programmés devront être complémentaires à ceux existants. Par ailleurs, l'objectif et l'ambition est de pouvoir accueillir des services et de nouvelles activités afin d'y développer de la mixité fonctionnelle.

↳ **Ajouter « services et/ou de nouvelles activité » dans la légende.**

- **Le prolongement du mail existant du Marchais Guesdon**

Le mail existant du Marchais Guesdon est un axe est-ouest majeur de circulation des modes actifs du quartier. L'objectif est de prolonger ce mail structurant afin de créer une continuité piétonne et cyclable et un axe de circulation automobile reliant le quartier du Canal aux quartiers du Bois Sauvage, des Pyramides et plus généralement à Evry. Le prolongement du mail constituera également un itinéraire direct entre la gare RER du Bois de l'Epine et le parc des Loges.

Il confortera cet axe paysagé structurant de circulation, support d'activité (promenades, lieu de rencontre, espace de jeux et de repos) situé en entrée de ville et d'agglomération.

↳ **Remplacer « rue du Plessis Briard » par « le mail du Marchais Guesdon » dans la légende.**

↳ **Dans le schéma, nouveau tracé de la flèche**

↳ **Dans le schéma, nouveau tracé de voie de desserte locale**

2. CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente modification portera sur les documents du PLU suivants :

- l'OAP n° 1 Canal-Europe,
- la page 42 du rapport de présentation qui fait référence à l'OAP n° 1.

La procédure de modification de droit commun du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme, conformément aux articles L. 153-36 et suivants, qui précisent que :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la

commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Par ailleurs, l'ensemble des modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ou réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou prescrire une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En conséquence, le recours à la procédure de modification est justifié.

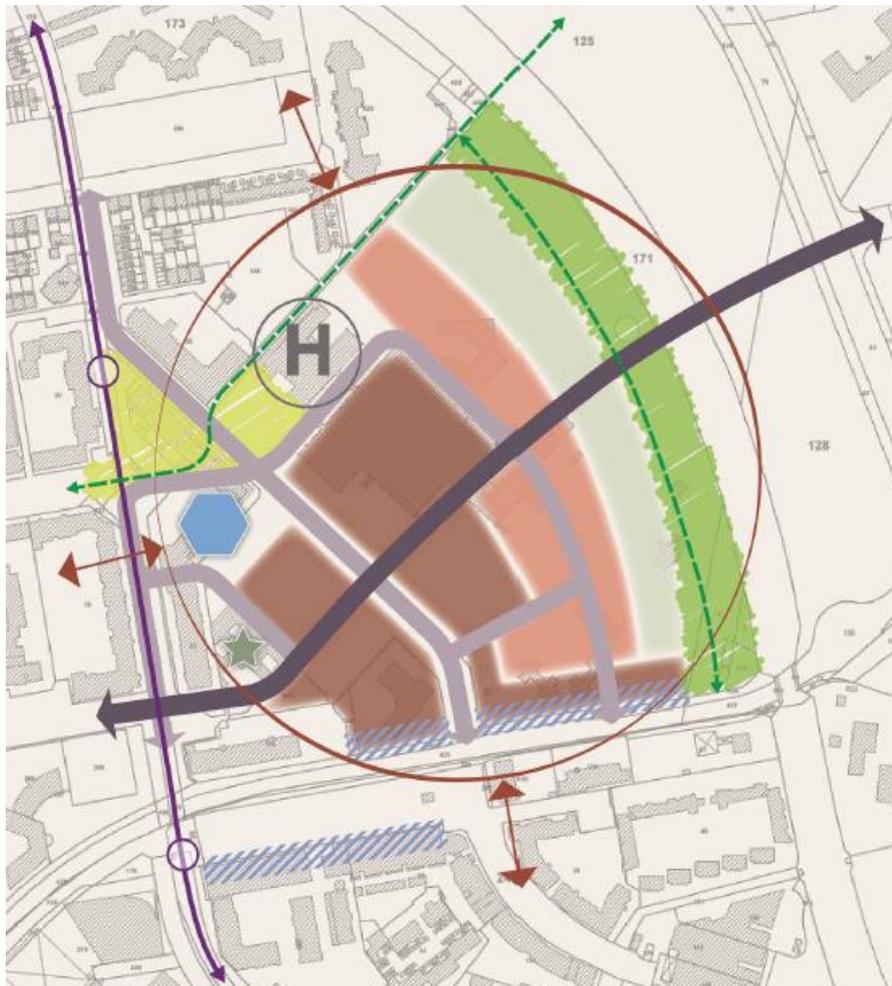
3. CONTENU DE LA MODIFICATION PROPOSEE

La modification concerne :

- **L'OAP n° 1 Canal-Europe**

Seuls le schéma et sa légende seront modifiés afin de prendre en compte les évolutions d'aménagement du projet d'éco-quartier.

OPA avant modification



Accueillir de nouveaux habitants et développer la mixité sociale

Réaliser des logements selon des hauteurs et densités dégressives depuis les espaces publics existants vers les voies ferrées :

-  Des logements collectifs allant jusqu'à R+4 à R+6 le long des axes importants à l'échelle du quartier et de la ville
-  Des logements intermédiaires, collectifs bas ou semi collectifs allant jusqu'à R+3
-  Des logements de type « maisons de ville »

Les futurs logements devront être réalisés dans un souci de recherche de la meilleure performance énergétique possible que ce soit dans la conception, le choix des matériaux ou encore l'implantation.

Par ailleurs, cette nouvelle offre en logements doit permettre une meilleure mixité sociale à l'échelle de tout le quartier:

 Mettre en place d'une politique de déconventionnement en profitant de la nouvelle offre en logements pour permettre aux habitants des logements sociaux du quartier de s'y installer puis en réhabilitant les logements existants pour les mettre en accession à la propriété.

Privilégier des espaces publics paysagés et supports de circulations douces

 Aménager le merlon comme un espace naturel et support d'activités de loisirs (promenade, jeux etc.) Cet espace paysager s'ouvrira et se connectera au quartier existant.

 Accompagner la mise en place du T Zen 4

 Aménager un espace dédié aux piétons

 Créer des liaisons piétonnes

Accompagner la construction de nouveaux logements par une offre en services, transports, équipements et commerces bénéficiant à l'ensemble du quartier

Conserver le bâtiment « H » de l'ex hôpital véritable repère dans le quartier, par sa forme emblématique, et qui est une trace du passé hospitalier du site. Développer dans ce bâtiment des logements mais également des équipements publics.



 Conserver la crèche existante



Créer un nouveau groupe scolaire



Requalifier les commerces existants et créer de nouveaux commerces en rez-de-chaussée des futures constructions



Créer une voie, qui reliera la rue du Plessis Briard au boulevard de l'Europe, permettant de desservir le nouveau quartier tout en créant un nouveau lien entre Evry et Courcouronnes



Créer et aménager des voies de desserte locale partagées privilégiant un aménagement paysager et accompagner de places de stationnements en linéaire.

Accueillir de nouveaux habitants et développer la mixité sociale

Réaliser des logements selon des hauteurs et densités dégressives depuis les espaces publics existants vers les voies ferrées :

-  Des logements collectifs allant jusqu'à R+6 le long des axes importants à l'échelle du quartier et de la ville et possibilité d'implantation de logements intermédiaires
-  Possibilité d'implantation ponctuelle de logements collectifs à R+8 le long des axes structurants
-  Des logements intermédiaires, collectifs bas ou semi collectifs allant jusqu'à R+4
-  Des logements de type « maisons de ville »

Les futurs logements devront être réalisés dans un souci de recherche de la meilleure performance énergétique possible que ce soit dans la conception, le choix des matériaux ou encore l'implantation.

Par ailleurs, cette nouvelle offre en logements doit permettre une meilleure mixité sociale à l'échelle de tout le quartier :

-  Mettre en place une politique de déconventionnement en profitant de la nouvelle offre en logements pour permettre aux habitants des logements sociaux du quartier de s'y installer puis en réhabilitant les logements existants pour les mettre en accession à la propriété.

Privilégier des espaces publics paysagés et supports de circulations douces

-  Aménager le merlon comme un espace naturel
-  Accompagner la mise en place du T Zen 4
-  Aménager un espace dédié aux piétons
-  Créer des liaisons piétonnes

Accompagner la construction de nouveaux logements par une offre en services, transports, d'équipements et commerces bénéficiant à l'ensemble du quartier

-  Conserver le bâtiment « H » de l'ex hôpital véritable repère dans le quartier, par sa forme emblématique, et qui est une trace du passé hospitalier du site. Développer dans ce bâtiment des logements mais également des équipements publics.
-  Conserver la crèche existante
-  Créer un nouveau groupe scolaire
-  Requalifier les commerces existants et créer de nouveaux commerces et services en rez-de-chaussée de futures constructions
-  Créer une voie, qui reliera le mail du Marchais Guesdon au boulevard de l'Europe, permettant de desservir le nouveau quartier tout en créant un nouveau lien entre Evry et Courcouronnes
-  Créer et aménager des voies de desserte locale partagées privilégiant un aménagement paysager et accompagner de places de stationnements en linéaire.

- **Le rapport de présentation**

La partie 2.2 du rapport de présentation sur les justifications des choix retenus fait référence, en page 42, à l'OAP n° 1. Il s'agit en effet des explications des choix retenus pour établir les OAP.

Il conviendra donc de reporter uniquement le schéma de l'OAP et sa légende modifiés comme ci-dessous.



Accueillir de nouveaux habitants et développer la mixité sociale

Réaliser des logements selon des hauteurs et densités dégradées depuis les espaces publics existants vers les voies ferrées :

-  Des logements collectifs allant jusqu'à R+6 le long des axes importants à l'échelle du quartier et de la ville et possibilité d'implantation de logements intermédiaires
-  Possibilité d'implantation ponctuelle de logements collectifs à R+8 le long des axes structurants
-  Des logements intermédiaires, collectifs bas ou semi collectifs allant jusqu'à R+4
-  Des logements de type « maisons de ville »

Les futurs logements devront être réalisés dans un souci de recherche de la meilleure performance énergétique possible que ce soit dans la conception, le choix des matériaux ou encore l'implantation.

Par ailleurs, cette nouvelle offre en logements doit permettre une meilleure mixité sociale à l'échelle de tout le quartier :

-  Mettre en place une politique de déconventionnement en profitant de la nouvelle offre en logements pour permettre aux habitants des logements sociaux du quartier de s'y installer puis en réhabilitant les logements existants pour les mettre en accession à la propriété.

Privilégier des espaces publics paysagés et supports de circulations douces

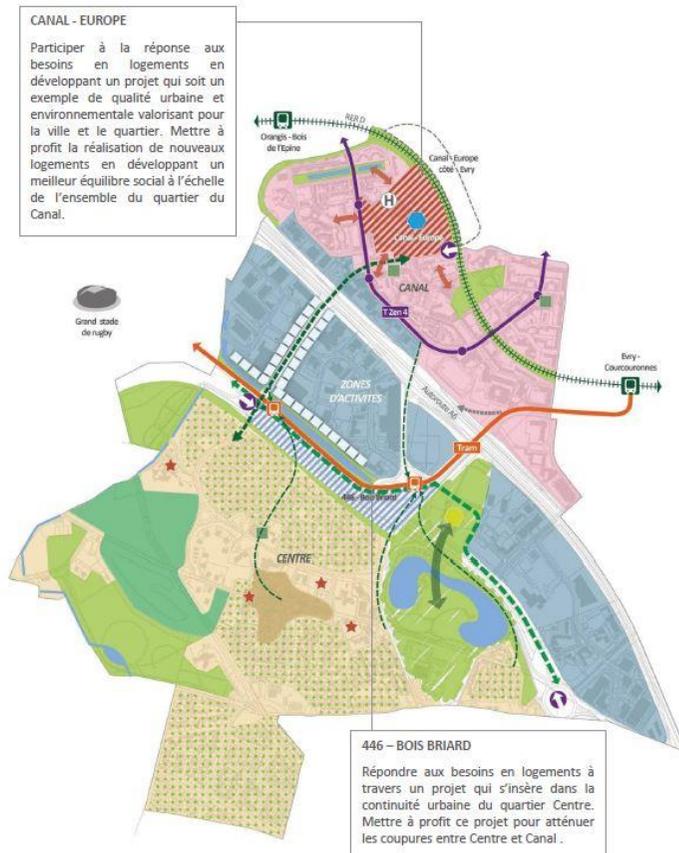
-  Aménager le merlon comme un espace naturel
-  Accompagner la mise en place du T Zen 4
-  Aménager un espace dédié aux piétons
-  Créer des liaisons piétonnes

Accompagner la construction de nouveaux logements par une offre en services, transports, d'équipements et commerces bénéficiant à l'ensemble du quartier

-  Conserver le bâtiment « H » de l'ex hôpital véritable repère dans le quartier, par sa forme emblématique, et qui est une trace du passé hospitalier du site. Développer dans ce bâtiment des logements mais également des équipements publics.
-  Conserver la crèche existante
-  Créer un nouveau groupe scolaire
-  Requalifier les commerces existants et créer de nouveaux commerces et services en rez-de-chaussée de futures constructions
-  Créer une voie, qui reliera le mal du Marchais Guesdon au boulevard de l'Europe, permettant de desservir le nouveau quartier tout en créant un nouveau lien entre Evry et Courcouronnes
-  Créer et aménager des voies de desserte locale partagées privilégiant un aménagement paysager et accompagner de places de stationnements en linéaire.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la Ville de Courcouronnes s'organise autour des orientations suivantes :

- une ville attractive et dynamique qui joue son rôle à l'échelle locale,
- une ville qui préserve son cadre de vie dans une démarche durable,
- un projet au service des habitants, de leurs besoins.



Carte générale d'orientations

Courcouronnes demain, une ville attractive et dynamique qui joue son rôle à l'échelle locale

- Accueillir une nouvelle population à travers 2 projets majeurs et stratégiques :
- Canal – Europe
 - Site 446 – Bois Briard
- Favoriser une redynamisation économique :
- Favoriser une montée en gamme des zones d'activités
 - Etudier la possibilité d'une diversification des fonctions
- Disposer d'équipements intercommunaux :
- La salle polyvalente du bois Briard
 - Le parc du Lac / ferme bois Briard réuni
- Favoriser l'arrivée d'infrastructures de transports :
- Le Tram 12 Express
 - Le T Zen 4
 - Travailler à la création d'un accès à l'A6

Courcouronnes demain, une ville qui préserve son cadre de vie dans une démarche durable

- Préserver les espaces à vocation naturelle :
- Les espaces boisés
 - Les parcs, espaces verts et éléments de la trame verte et bleue.
- Assurer une qualité urbaine et du cadre de vie :
- Permettre une évolution douce du vieux bourg tout en valorisant l'aspect patrimonial
 - Préserver la qualité du cadre de vie du quartier Centre
 - Poursuivre la réhabilitation du quartier Canal
 - Mettre en valeur les principales entrées de ville
- Recréer du lien :
- Restructurer l'ex RN446 en boulevard urbain et créer une continuité urbaine
 - Réunifier le parc du Lac / ferme du bois Briard
 - Aménager l'avenue de l'Orme à Martin

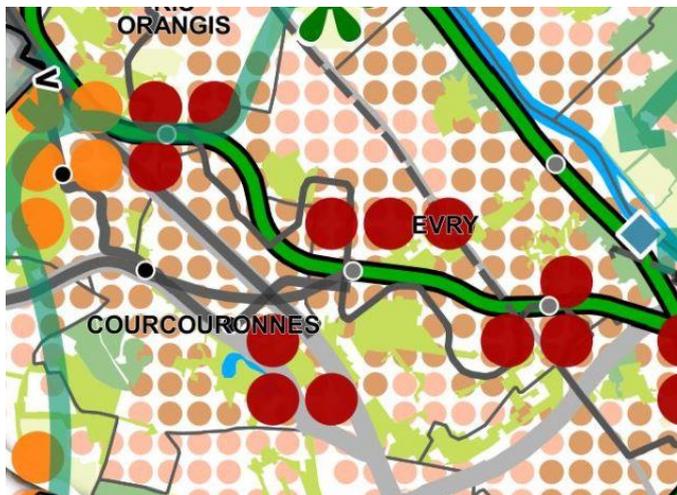
Courcouronnes demain, un projet au service des habitants, de leurs besoins

- Répondre aux besoins en logements :
- Sites de projet de logements
 - Permettre une évolution maîtrisée des logements au sein des quartiers pavillonnaires
- Maintenir et renforcer l'offre en équipements :
- Prévoir de nouveaux équipements (école, crèche) au sein du projet Canal-Europe
- Maintenir l'offre commerciale de proximité :
- Renforcer l'attractivité des principaux pôles commerciaux
- Développer et améliorer les déplacements au sein de la commune :
- Faire bénéficier tout le territoire de l'arrivée du Tram en facilitant l'accès aux gares.
 - Accompagner l'aménagement du T Zen 4

La ZAC « Canal-Europe » figure parmi les orientations du PADD, aucune modification n'y sera donc apportée.

Prise en compte des orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) identifie le secteur de la ZAC « Canal-Europe » comme quartier à densifier à proximité d'une gare. La procédure de modification engagée portant sur celle-ci répond bien aux orientations du SDRIF.



Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares
-  Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
 -  Les espaces agricoles
 -  Les espaces boisés et les espaces naturels
 -  Les espaces verts et les espaces de loisirs
 -  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités :
-  Espace de respiration (F)
 -  Liaison agricole et forestière (A)
 -  Continuité écologique (E)
 -  Liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

Incidences sur l'environnement, les contraintes et les risques naturels et technologiques

Il est à noter que la procédure de révision générale du PLU de Courcouronnes a été dispensée d'une évaluation environnementale par décision du Préfet en date du 15 janvier 2016. Ce projet d'éco-quartier Canal-Europe faisait partie intégrante de la révision générale.

Cette procédure de modification ne va pas induire d'effet notable sur l'environnement ou avoir d'incidences sur les risques et contraintes du territoire.

La commune n'est pas concernée par une zone NATURA 2000, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'Espace Naturel Sensible ainsi que l'Espace Boisé Classé portent sur les Bois de la Garenne, le Rondeau ainsi que les abords du Lac situés au Sud de la commune et sans lien avec le projet d'éco-quartier Canal Europe.

Le projet ne se situe pas dans le périmètre de protection d'un Monument Historique. L'emprise foncière n'est pas concernée par un inventaire BASIAS, BASOL, captage d'eau...

Par ailleurs, l'ambition portée par l'aménageur est d'obtenir le label écoquartier à l'échelle de la ZAC. La ZAC sera raccordée au réseau de chaleur urbain. Les eaux de pluies seront gérées à la parcelle selon le principe de « zéro rejet » dans les collecteurs d'eaux pluviales. Ainsi, un mode de gestion optimal de l'opération et une démarche certifiée en termes de développement durable sont visés dans le cadre de la création de l'éco quartier des Horizons.