

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE D'EVRY GREGY SUR YERRES

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - RAPPORT DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la délibération
du 24 OCT. 2006
approuvant le Plan Local d'Urbanisme*

Le Maire
P. PLUTON



Modif. 4/06/09



Sommaire

Avant Propos.....	4
1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX.....	4
2. LE P.L.U. DE EVRY GREGY SUR YERRES :	6
2.1. – Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	6
2.2. – Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure à Evry-Grégy-Sur-Yerres.....	7
3. LE RAPPORT DE PRESENTATION	8
I-DIAGNOSTIC COMMUNAL	10
1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE EVRY GREGY SUR YERRES.....	10
1.1 – Situation géographique	10
1.2 – Situation administrative	10
1.3 – Historique	12
2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES	13
2.1 - Evolution de la population.....	13
2.2 - Evolution comparée de la croissance démographique de Evry-Grégy-sur-Yerres avec la ville de Melun et le département de Seine et Marne	14
2.3 - Evolution comparée de la part démographique de Evry-Grégy-sur-Yerres et des communes membres du Canton de Brie Comte Robert	15
2.4 – Analyse de l'évolution démographique	16
2.5 – La structure par âge	17
3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS	19
3.1 – Les caractéristiques du parc de logements.....	19
3.2 – Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidences principales	19
3.3. – Ancienneté du parc en 1999	20
3.4 – Typologie du parc de logements	21
3.5 – Taille des logements	24
3.6 – Statut d'occupation	22
3.7 – Confort des résidences principales	22
3.8 – Mécanisme de consommation des logements	23
3.9 – Besoins de logements d'ici à 2015 pour assurer le maintien de la population.....	25
4. DONNEES ECONOMIQUES.....	29
4.1 – Population active.....	29
4.2 – Le chômage	29
4.3 – Répartition des catégories socio-professionnelles des actifs	30
4.4 – Les emplois	31
4.5 – Les principales activités	32
5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	35
5.1 – Les équipements administratifs et généraux.....	35
5.2 – Les équipements scolaires.....	35
5.3 – Les équipements sportifs, de loisirs et culturels.....	36
5.4 – Les équipements sanitaires et de santé.....	36
5.5 – Les cimetières	36

6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT	
6.1 – Le réseau routier.....	37
6.2 – Transports en commun.....	38
6.3 – Les liaisons douces.....	38
7. LA GESTION DE L'EAU ET DE DECHETS	
7.1 – La gestion de l'eau.....	40
7.2 – La gestion des déchets.....	40
8. SYNTHESE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	41

II-DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	
1.1 – Topographie.....	43
1.2 – Géologie.....	43
1.3 – Hydrographie.....	45
1.4 – Climatologie.....	45
1.5 – Les risques naturels et majeurs.....	46
2. OCCUPATION DU SOL ET PERCEPTIONS PAYSAGERES	
2.1 – Occupation du sol.....	48
2.2 – Perceptions paysagères.....	49
2.3 – Perception depuis les entrées de ville.....	51
3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE	
3.1 – L'environnement naturel.....	54
3.2 – L'environnement agricole.....	54
4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN	
4.1 – L'armature urbaine.....	56
4.2 – La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales.....	56
4.3 – Le patrimoine bâti.....	59
5. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, NATURELS ET URBAINS	61

III-CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU

1. OBJECTIFS COMMUNAUX	
1.1 – Les objectifs du POS.....	63
1.2 – Les objectifs de la mise en révision du POS.....	64
1.3 – Choix retenus dans le cadre du PADD.....	65
2. CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES	66
3. MODIFICATION DES PIECES ECRITES ET GRAPHIQUES DU REGLEMENT	
3.1 – Prise en compte de l'évolution de la législation.....	67
3.2 – Reconversion des corps de ferme.....	68
3.3 – Préservation du prieuré de Vernelle.....	69
3.4 – Prise en compte du projet de réalisation d'un conservatoire des produits et traditions de la Brie dans la propriété du Château d'Evry.....	69
3.5 – Protection des espaces boisés.....	70
3.6 – Prise en compte des lisières de forêt.....	70

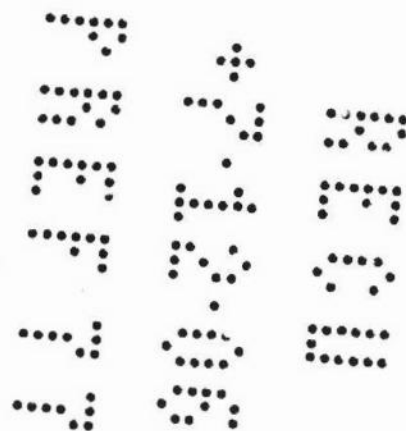
3.7. – Suppression de la zone NB de l'ancien POS.....	71
3.8. – Modification de classement concernant la zone NCc de l'ancien POS	71
3.9. – Définition d'une zone AUA.....	72
3.10. – Prise en compte de la gestion des déplacements.....	72
3.11. – Emplacements réservés.....	73
3.12. – Tableau de surface des différentes zones prévues dans le PLU.....	74
 4. INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR.....	 75
5. LES ELEMENTS S'IMPOSANT AU PLU.....	78

ANNEXES.....

Lexique

Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée

Réglementation concernant les silos



Avant Propos

1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine.

Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité

Le P.L.U doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services.

Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durable, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenu par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat prévoit désormais que le P.A.D.D. a pour seule fonction de présenter le projet communal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire

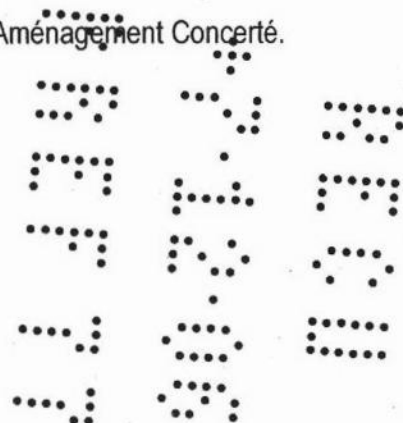
Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le P.L.U. détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements au différents réseaux...).

Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés).

Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté.



2. LE P.L.U. DE EVRY GREGY SUR YERRES :

2.1. – Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Comme le P.O.S depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le P.L.U est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études.

Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux.

A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de P.L.U. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de P.L.U révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de développement Durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer.

Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le P.L.U doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

2.2. – Du P.O.S. au P.L.U. : rappel de la procédure à Evry-Gregy-Sur-Yerres

Le Plan d'Occupation des sols de la commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres a été approuvée le 16 septembre 1999.

Par délibération du 25 septembre 2003 le Conseil Municipal a prescrit la révision totale de son P.O.S. et l'élaboration du P.L.U.



3. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de P.L.U qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (E.R.) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger.
- le règlement.
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés,

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme :

Le rapport de présentation :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

I - DIAGNOSTIC COMMUNAL





1. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE EVRY GREGY SUR YERRES

1.1 – Situation géographique

1.1.1. Site

Evry-Grégy-sur-Yerres se situe au sud-est de l'agglomération parisienne, au nord de la ville de Melun et en limite communale avec Brie Comte Robert et la ville nouvelle de Sénart.

Elle se situe dans la partie occidentale de la Brie Française et s'étend de part et d'autre de la vallée de l'Yerres qui la traverse d'est en ouest. La commune est composée de deux villages situés sur le plateau de Brie : Grégy-sur-Yerres situé sur le flanc nord, et Evry-les Châteaux situé sur le plateau sud.

Ces deux entités urbaines sont séparées par l'axe synclinal de l'Yerres qui se caractérise par la présence d'espaces boisés et d'espaces à vocation agricole

Les communes limitrophes sont :

Au nord, BRIE COMTE ROBERT et GRISY SUISNES,

A l'est, SOIGNOLLES EN BRIE,

Au sud, LIMOGES FOURCHES et REAU,

A l'ouest COMBS LA VILLE et MOISSY CRAMAYEL,

1.1.2. Situation

La commune se situe à 14 kilomètres de Melun et à environ 40 kilomètres de Paris. Grâce à la francilienne et à la proximité de l'A5 sur son territoire, Evry-Grégy-sur-Yerres est d'un accès aisé.

En effet, l'embranchement A5b et N104 (carrefour du Val Ganisse) lui permet de rejoindre le réseau est-ouest jusqu'au département de l'Essonne et l'autoroute A6, via la ville nouvelle de Sénart. D'autre part, elle est en proximité immédiate de l'aéroport de Melun Villaroche. La commune dispose donc d'une situation géographique privilégiée à la confluence de plusieurs infrastructures de transport routier.

1.1.3. Superficie

La superficie de la commune est de 1 912 hectares. Pour comparaison, la taille moyenne des communes à l'échelle nationale est de 1 500 hectares et de 1 150 à l'échelle départementale. On constate donc que cette commune est très étendue. Sa superficie est aussi bien supérieure à la moyenne nationale qu'à la moyenne départementale (plus de une fois et demi supérieure).

1.2 – Situation administrative

La commune de Evry-Grégy-sur-Yerres est comprise dans le Département de Seine et Marne et la région Ile de France. Elle fait partie de l'arrondissement de Melun et du canton de Brie-Comte-Robert et appartient au schéma directeur de la Région Ile de France et au Schéma directeur Local : le S.I.E.P. Yerres-Bréon.



ECHELLE
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Km

1.2.1. Le S.D.R.I.F.

Le S.D.R.I.F. a été approuvé le 26 avril 1994. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec lui. Ainsi, le S.I.E.P. doit être compatible avec le S.D.R.I.F., au même titre que le P.L.U. avec ces deux documents de planification.

Ainsi, les deux villages sont classés en espace urbanisé, le nord de l'Yerres et une large partie sud sont classés en espace paysager ou espace vert, avec quelques enclaves classées en bois et forêt. Pour le reste, tout le sud du territoire est classé en espace agricole.

D'autre part, le S.D.R.I.F. marque sa volonté de faire du triptyque Sénart, Melun et Evry une priorité. Dans cette dynamique, il souhaite faire de l'aérodrome de Melun-Villaroche –dont la vocation est de devenir un aérodrome d'affaires aux portes de Sénart- un atout important du développement économique.

Evry-Grégy-sur-Yerres se trouve être à la périphérie immédiate de ces sites et doit donc pouvoir tirer parti de cette dynamique.

1.2.2. Le S.I.E.P. Yerres Bréon

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres appartient au Schéma Directeur Yerres-Bréon depuis le 2 juillet 1998, date d'approbation dudit schéma.

Il différencie les deux villages qui composent la commune. Ainsi, Evry-les-Châteaux est identifié comme bourg rural et / ou résidentiel et Grégy-sur-Yerres comme village rural et agricole. Le reste du territoire est classé ou en espace agricole ou en espace boisé.

En complément de cette classification, le schéma directeur fixe quatre objectifs :

Protéger et mettre en valeur l'environnement de manière à :

- conserver le potentiel agricole,
- mettre en valeur les sites,
- promouvoir une urbanisation de caractère villageois,
- lutter contre les pollutions, les nuisances et les risques.

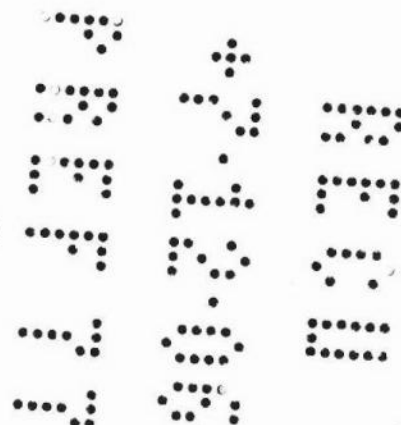
Maîtriser la croissance démographique et favoriser la création d'emploi

- ralentir la croissance démographique en limitant l'offre de logement
- limiter les extensions urbaines pour l'habitat,
- améliorer le taux d'emploi,
- favoriser la proximité habitat-emploi.

Redonner vie au milieu rural

- Offrir de nouveaux espaces pour l'accueil d'activités,
- Diversifier l'offre de logements,
- Améliorer le niveau de services et d'équipements et développer l'offre de formation,
- Améliorer la performance du réseau routier,
- Développer les activités récréatives et touristiques

Enfin organiser l'aménagement, et notamment le développement des communes de manière radioconcentrique.



1.2.3. Document d'urbanisme complémentaire

D'après le P.O.S approuvé en 1999, par arrêté préfectoral n°90 DAE 1 URB n°137 en date du 23 août 1990, le Préfet de Seine et Marne a créé une Z.A.D. avec droit de préemption au profit de l'AFTRP, sur le lieu-dit « La Basse Versonne » afin que la commune puisse assurer la maîtrise foncière de ce secteur et sauvegarder les espaces naturels. Cette ZAD est arrivée à échéance en août 2004.

Par délibération en date du 14 octobre 1988, le Conseil Municipal a institué le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisations futures contenues dans le P.O.S.

En application des dispositions de la loi n°91 662 du 13 juillet 1991, la commune a décidé la création d'une Z.A.D. couvrant la zone IINA du POS en totalité, les secteurs NBa du POS en totalité, les secteurs NBb du POS non compris les hameaux de Mardilly et de Tremblesseaux et les secteurs ND du POS non compris les parcs des châteaux. Cette ZAD a fait l'objet d'une création par arrêté préfectoral n°92 DAE1 URB 61 du 8 juillet 1992. Un plan délimitant la ZAD est annexé au présent PLU (cf pièce Annexe n°5.2)

L'objectif poursuivi à travers cette disposition est de permettre à la collectivité d'intervenir en cas de mutation à des prix prohibitifs des terrains inconstructibles, ces mutations étant réalisées en vue de l'implantation de constructions précaires ou de l'installation de caravanes sans autorisation administrative.
Source : rapport de présentation du P.O.S. approuvé le 16 septembre 1999.

1.3 – Historique

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres résulte de l'association de deux communes : Evry-les-Châteaux et Grégy-sur-Yerres. C'est en application de la loi n° 71-558 du 16 juillet 1971 sur les fusions et regroupements de communes, que ces deux communes ont décidé de procéder à une fusion comportant la création d'une commune associée. En l'occurrence, il s'agit de Grégy-sur-Yerres. Dans ce dernier cas, la loi précise que la création d'une commune associée entraîne de plein droit l'institution d'un maire délégué et la création entre autres d'une mairie annexe.

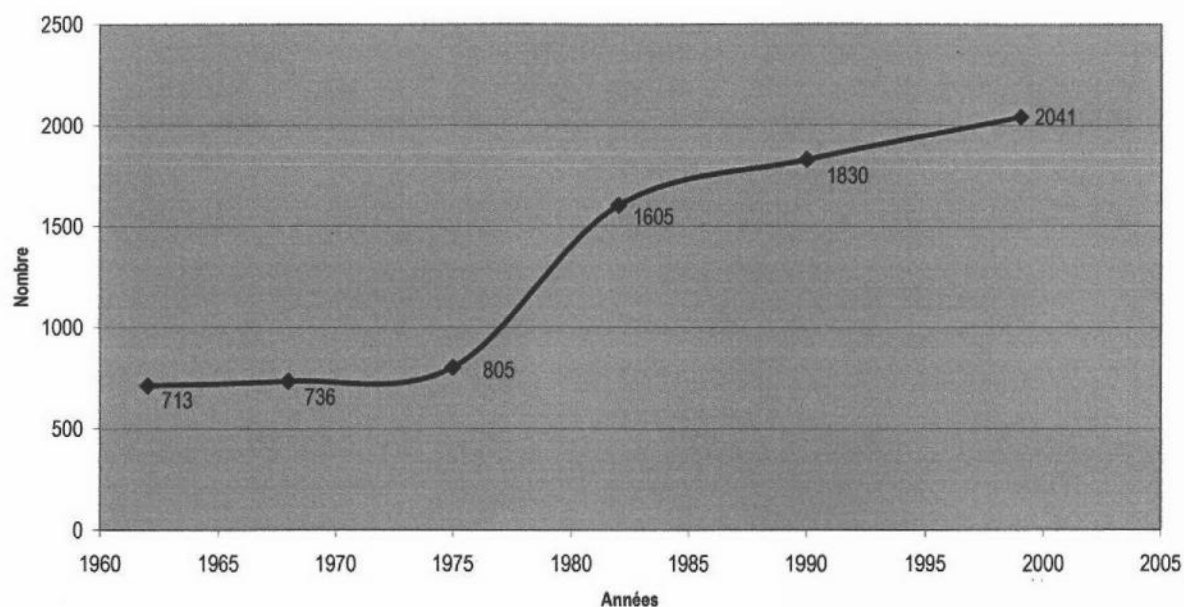
Ainsi, depuis le 1er janvier 1973, les communes d'Evry-les-Châteaux et de Grégy-sur-Yerres forment une seule unité administrative qui prend le nom de Evry-Grégy-sur-Yerres.

La tendance originelle de ces deux bourgs a été de développer une urbanisation le long des voies. Si cela est le cas pour Grégy-sur-Yerres, l'évolution est tout autre pour Evry-les-Châteaux qui s'est étendue sous forme de lotissements et d'opérations ponctuelles depuis la moitié des années 70.

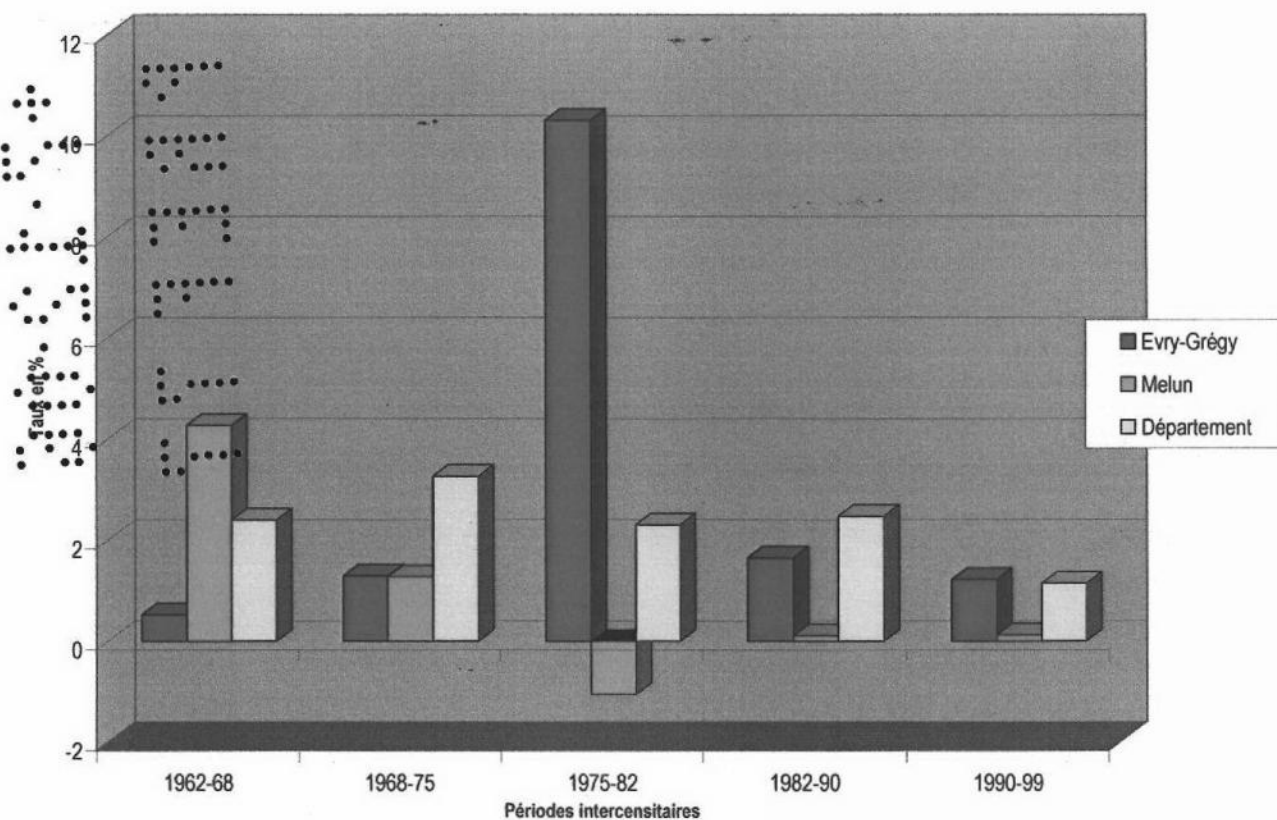
Mais, globalement la commune demeure faiblement urbanisée et à la vocation agricole marquée.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES (1) A EVRY-GREGY-SUR-YERRES

1- Evolution démographique depuis 1962



2- Taux de variation de la population



2. DONNEES DEMOGRAPHIQUES

2.1 - Evolution de la population

	Population sans doubles comptes ¹	Variation absolue de la population	Taux de variation annuelle en %
1962	713		
1962-1968		+ 23	+ 0,53
1968	736		
1968-1975		+ 69	+ 1,29
1975	805		
1975-1982		+ 800	+ 10,31
1982	1605		
1982-1990		+ 225	+ 1,65
1990	1830		
1990-1999		+ 211	+ 1,22
1999	2041		

Source : INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

Entre 1962 et 1999, la population de Evry-Grégy-sur-Yerres est passée de 713 à 2 041 habitants, soit une population multipliée par un peu moins de 3.

Cette croissance a été continue depuis 1962.

Les données de l'INSEE soulignent la progression particulièrement importante de la population communale depuis 1975. Entre cette date et 1982, la population est ainsi passée de 805 à 1605 habitants, soit une population multipliée par deux en l'espace de 7 ans. Depuis 1982, la variation absolue de la population, bien que positive, ne cesse de décroître. Cependant, elle reste conséquente avec un gain de 225 personnes entre 1982 et 1990 et 211 personnes entre 1990 et 1999. Ce ralentissement de la croissance démographique se retrouve au regard du taux de variation annuel qui a retrouvé durant la dernière période intercensitaire le taux qui était le sien durant la période 1968-1975.

De source communale, et d'après les préconisations du Schéma Directeur Yerres-Bréon, les objectifs démographiques de la commune doivent permettre d'atteindre une population de l'ordre de 2 110 habitants d'ici à l'horizon 2015, soit un gain d'environ 70 personnes.

¹ Rappel de la définition INSEE de population : La population sans doubles comptes est la population totale moins les doubles comptes (personnes qui n'occupent pas un logement d'habitation dans la commune : les militaires, les élèves pensionnaires, les malades hospitalisés)

2.2 - Evolution comparée de la croissance démographique de Evry-Grégy-sur-Yerres avec la ville de Melun et le département de Seine et Marne

La comparaison suivante permet de mieux apprécier la nature et les caractéristiques démographiques de la commune :

	Evry-Grégy-sur-Yerres		Melun		Seine et Marne	
	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %	Population sans doubles comptes	Taux de variation annuel en %
1962	713		26 878		524 486	
1962-1968		+ 0,53		+ 4,27		+ 2,40
1968	736		34 524		604 340	
1968-1975		+ 1,29		+ 1,27		+ 3,26
1975	805		37 712		755 762	
1975-1982		+ 10,31		- 1,05		+2,30
1982	1605		35 005		887 112	
1982-1990		+ 1,65		+ 0,11		+ 2,47
1990	1830		35 319		1 078 166	
1990-1999		+ 1,22		+ 0,12		+ 1,14
1999	2041		35 695		1 193 767	

Source : INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

La ville de Evry-Grégy-sur-Yerres a rencontré une croissance particulièrement soutenue en comparaison avec la ville de Melun et le département de Seine et Marne. Ainsi, depuis 1968, Evry-Grégy-sur-Yerres a toujours connu un taux de variation annuel supérieur à la ville de Melun. L'exemple le plus significatif apparaît durant la période intercensitaire 1975-1982 où les taux de variation annuel sont respectivement de + 10,31 % pour Evry-Grégy-sur-Yerres et de - 1,05 % pour Melun.

En revanche, comparativement au département, les variations sont beaucoup plus nuancées. En effet, hormis entre 1975-1982 et la dernière période intercensitaire, le taux de variation annuel départemental est toujours supérieur au taux de variation annuel d'Evry-Grégy-sur-Yerres. Mais globalement en 1999, les taux de variation annuel sont positifs dans les trois entités géographiques et relativement proches.

Depuis 1962, Evry-Grégy-sur-Yerres connaît une croissance régulière de sa population.

2.3 - Evolution comparée de la part démographique de Evry-Grégy-sur-Yerres et des communes membres du Canton de Brie Comte Robert

	1975	1982	1990	1999
Brie Comte Robert	37,12	37,14	36,23	36,05
Chevry-Cossigny	5,35	6,18	6,15	8,92
Coubert	4,22	3,83	3,32	3,43
Evry-Grégy-sur-Yerres	3,43	5,76	5,76	5,49
Férolles-Attilly	4,03	3,5	3,22	2,77
Grisy-Suisnes	5,23	4,95	5,2	5,35
Lésigny	28	25,54	24,78	20,57
Limoges-Fourches	0,91	0,83	0,72	0,8
Lissy	0,56	0,45	0,42	0,46
Servon	4,96	5,47	6,06	7,51
Soignolles-en-Brie	4	4	4,64	5,28
Solers	2,15	2,49	3,46	3,34
Total Canton Brie Comte Robert	100	100	100	100

Sources : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

Parmi les douze villes qui composent le Canton de Brie Comte Robert, la part démographique d'Evry-Grégy-sur-Yerres est d'environ 5,5 %, ce qui la place dans la moitié supérieure (5^{ème} rang). Cette part reste plus ou moins constante depuis 1982, contrairement aux communes les plus importantes (Brie Comte Robert et Lésigny) qui voient leur part diminuer régulièrement d'un recensement à un autre. La commune a donc une évolution démographique régulière et constante.

2.4 – Analyse de l'évolution démographique

➤ Solde naturel – Solde migratoire

	Pop sans doubles comptes	Taux de variation annuel	Solde naturel	Taux de variation annuel dû au solde naturel	Solde migratoire	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1962	713					
1962-1968		+ 0,53	+ 33	+ 0,76 %	- 10	- 0,23 %
1968	736					
1968-1975		+ 1,29	+ 23	+ 0,43 %	+ 46	+ 0,86 %
1975	805					
1975-1982		+ 10,31	+ 63	+ 0,81 %	+ 737	+ 9,49 %
1982	1605					
1982-1990		+ 1,65	+ 42	+ 0,31 %	+ 183	1,34 %
1990	1830					
1990-1999		+ 1,22	+ 70	+ 0,40 %	+ 141	+ 0,81 %
1999	2041					

Sources : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

➤ Mouvement naturel – Taux de natalité

	Nombre de décès	Nombre de Naissances	Solde naturel	Taux de natalité 0/00 Evry-Grégy-sur-Yerres	Taux de natalité 0/00 France
1962-1968	38	71	+ 33	16,4	17,9
1968-1975	55	78	+ 23	14,6	16,6
1975-1982	50	113	+ 63	14,6	14,2
1982-1990	82	124	+ 42	9,1	13,9
1990-1999	87	157	+ 70	9,1	12,8

Sources : INSEE / Evolutions démographiques 1962 à 1999

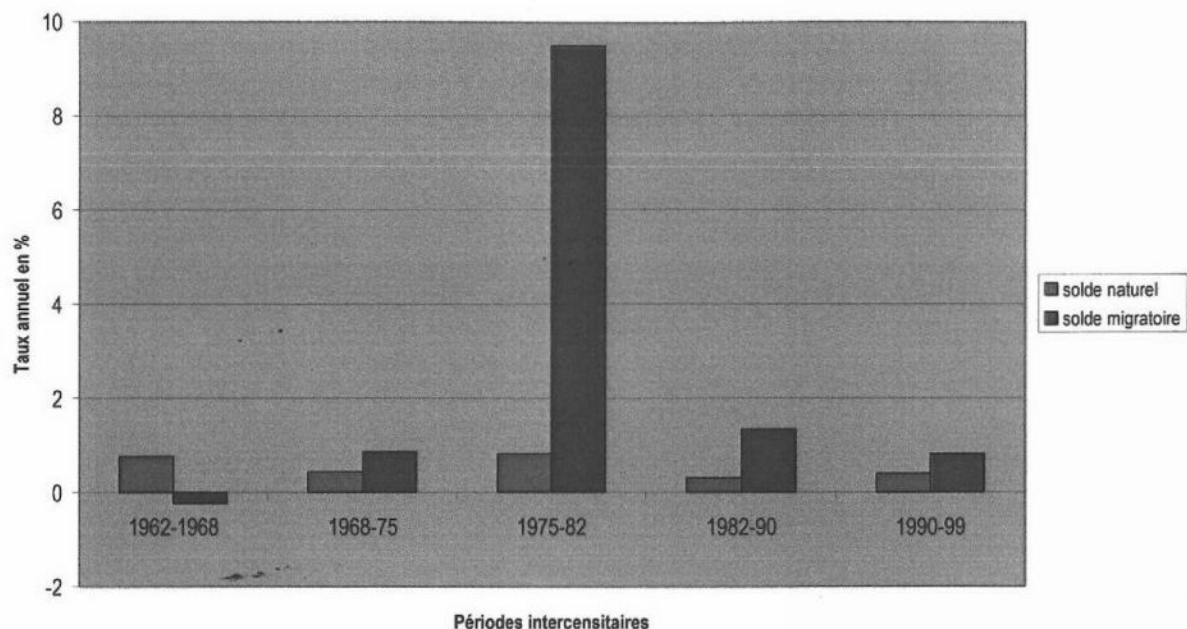
Plusieurs remarques peuvent être faites :

1- De 1962 à 1968, le solde naturel (naissances - décès) est positif (+ 33). Le nombre de naissances (+ 71) est supérieur au nombre de décès (+ 38). Le solde migratoire est quant à lui négatif (- 10), témoin d'un nombre de départs plus important que le nombre d'arrivées. Le solde migratoire ne contribue pas à l'augmentation de la population.

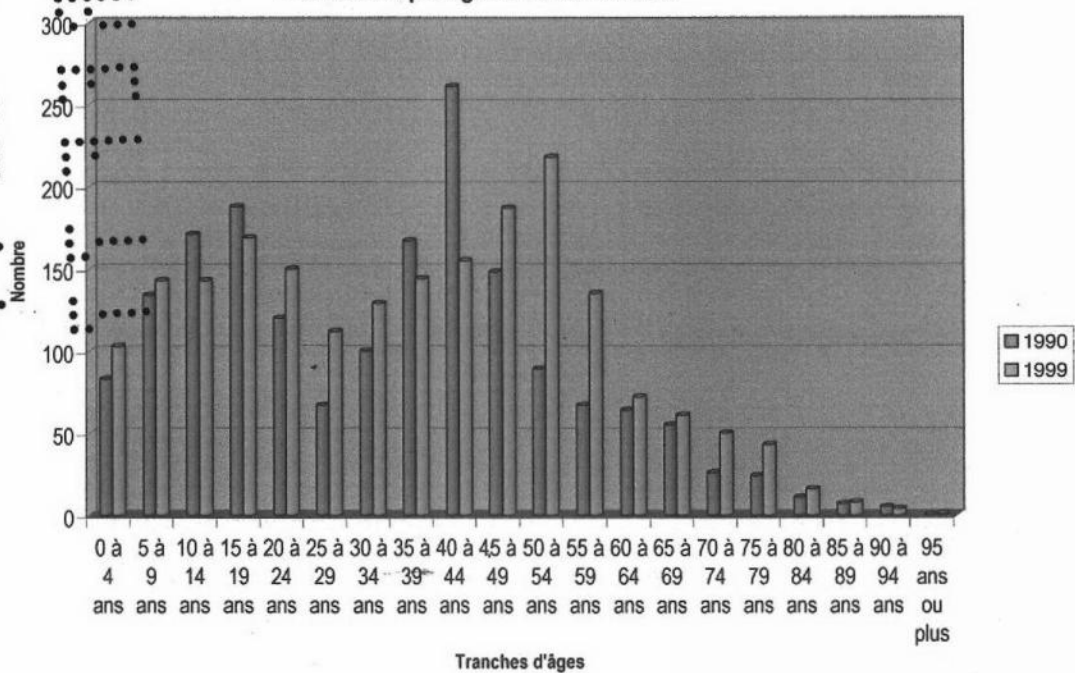
2- De 1968 à 1975, la croissance de la population se poursuit. Le solde naturel reste positif (+ 23); mais est de moindre importance, avec un nombre de naissances qui excède une fois de plus celui des décès. En revanche, cette fois-ci le solde migratoire est positif et représente plus de deux fois le solde naturel.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES DEMOGRAPHIQUES (2) A EVRY-GREGY-SUR-YERRES

3- Taux de variation dû au solde migratoire et naturel



4- Structure par âge en valeur absolue



3- Lors de la période 1975-1982, la croissance de la population est exceptionnelle. Cette progression est majoritairement due au solde migratoire qui est presque douze fois supérieur au solde naturel. Celui-ci est également positif avec un nombre de naissances plus de deux fois supérieur aux décès. Pour la première fois, le taux de natalité est supérieur à celui enregistré à l'échelle nationale

4- De 1982 à 1990, la croissance de la population est une fois de plus due au solde migratoire, même si le solde naturel y contribue également. Comparativement à la période intercensitaire précédente, les soldes naturel et migratoire ont fortement baissé mais restent positifs. Les taux de variation s'essoufflent et marquent donc un ralentissement.

5 - De 1990 à 1999, le phénomène rencontré lors de la période intercensitaire précédente se maintient. A savoir, une croissance qui reste positive en raison d'un solde migratoire supérieur au solde naturel (également positif).

Depuis 1962, le solde naturel de la commune a toujours été positif. De même et hormis en 1962, le solde migratoire a également été positif. L'évolution démographique constante d'Evry-Grégy-sur-Yerres est surtout due au solde migratoire toujours plus important que le solde naturel.

2.5 – La structure par âge

	0 à 19 ans		20 à 39 ans		40 à 59 ans		60 à 74 ans		75 ans et plus	
	Evry-Grégy-sur-Yerres	Seine-et-Marne	Evry-Grégy-sur-Yerres	Seine-et-Marne	Evry-Grégy-sur-Yerres	Seine-et-Marne	Evry-Grégy-sur-Yerres	Seine-et-Marne	Evry-Grégy-sur-Yerres	Seine-et-Marne
1982	36,71 %	32,3 %	36 %	32 %	17,5 %	21,5%	6,36 %	8,92%	3,4 %	5,25%
1990	32,23%	31,1%	25,4%	31,6%	31,6%	23,8%	8,11%	8,66%	2,63%	4,85%
1999	27,4 %	28,8%	26,2 %	29,3%	33,95 %	27,3%	8,96%	9,62%	3,52%	4,95%

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

La part des populations les plus jeunes (âgées de moins de 39 ans) était très importante en 1982. Elle surpassait le département d'environ 4 %. Depuis lors, cette tranche de la population d'Evry-Grégy-sur-Yerres est en nette régression. Déjà en diminution en valeur absolue lors de la dernière période intercensitaire, la part des 0 – 19 ans représente en 1999, 27,4 % de la population. Les populations les plus jeunes, n'ont cessé de diminuer passant entre 1982 et 1999 :

- de 36,71 % à 27,4 % pour les personnes âgées de 0 à 19 ans
- de 36 % à 26,2 % pour les personnes âgées de 20 à 39 ans

Cette diminution constante du taux de représentation des populations les plus jeunes se retrouve à l'échelle départementale. Toutefois, lors des deux dernières périodes intercensitaires la part des 0 – 19 ans et des 20 – 39 ans reste dans le département toujours supérieure à celle observée dans commune de Evry-Grégy-sur-Yerres.

En 1999, la part des personnes de moins de 40 ans représente 53,6 % dans la commune, soit un peu plus de la moitié de la population totale. Dans le département cette part s'élève à 58,1 %. En 1982, cette proportion représentait 72,71 % dans la commune et 64,3 % dans l'ensemble de la Seine et Marne.

En revanche, la part des populations les plus âgées a connu dans la commune, une augmentation continue entre 1982 et 1999 faisant passer leur proportion :

- de 17,5 % à 33,85 % pour les personnes âgées de 40 à 59 ans
- de 9,76 % à 12,48 % pour les personnes âgées de plus de 60 ans

L'augmentation de la part des personnes les plus âgées est également observée à l'échelle départementale mais dans des proportions supérieures. L'augmentation des personnes de 60 ans et plus a été continue. En effet, entre 1982 et 1990, la part des habitants de Seine et Marne âgés de 60 ans et plus a diminué, passant de 14,2 % à 13,5 %, tandis que la part communale est passée de 9,76 % à 10,74 %.

Le vieillissement de la population se traduit également grâce à l'indice de jeunesse (rapport entre la population des 0-19 ans sur la population des plus de 60 ans).

	Indice de jeunesse de Evry-Grégy-sur-Yerres	Indice de jeunesse du département
1982	3,76	2,28
1990	3	2,30
1999	2,18	1,97

Aujourd'hui, Evry-Grégy-sur-Yerres compte beaucoup plus de personnes âgées de moins de 19 ans que de personnes de 60 ans et plus. Cela dit, cette part a tendance à diminuer et l'indice de jeunesse tend à se calquer sur celui du département.

La population de Evry-Gregy-sur-Yerres a fortement augmenté entre 1975 et le milieu des années 80. Depuis, la population augmente mais à un rythme modeste. La population a ainsi progressé de 225 et 211 habitants durant les deux dernières périodes intercensitaires, principalement dû à un solde migratoire positif.

Aujourd'hui, Evry-Grégy-sur-Yerres compte 2041 habitants alors qu'elle n'en comptait que 713 en 1962.

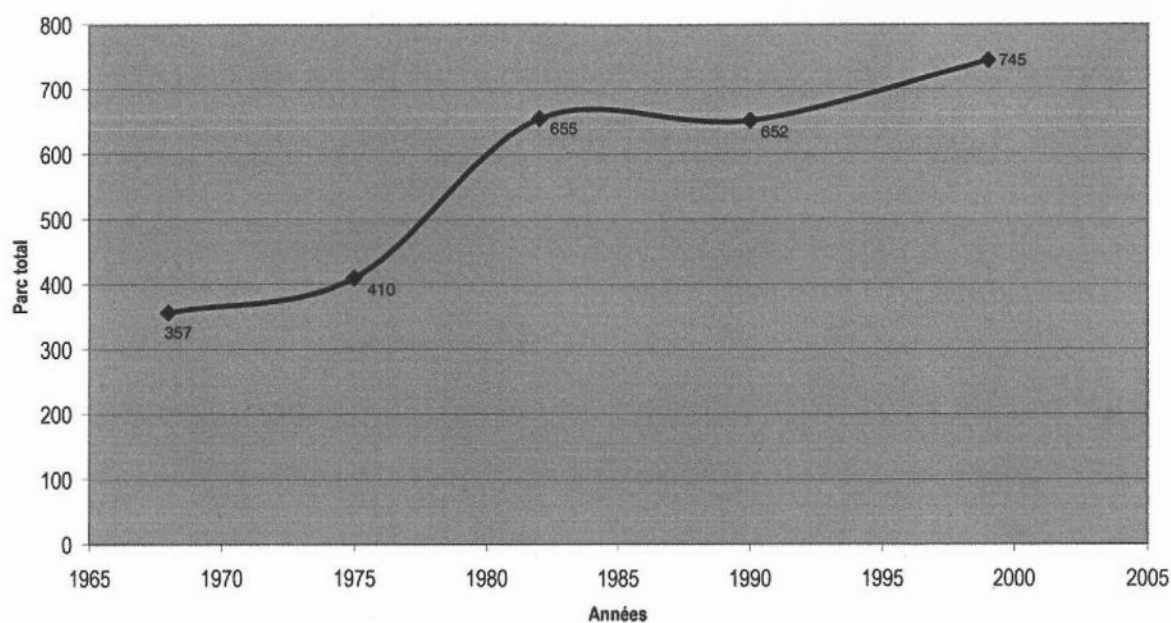
Cette population vieillie et l'indice de jeunesse tend à rattraper l'indice départemental. La population d'Evry-Grégy-sur-Yerres, bien que encore jeune, tend donc à vieillir.

La taille des ménages tend également à se réduire comme partout en France. Ce phénomène induit pour un nombre d'habitants constant, un accroissement du nombre de logements pour maintenir la population.

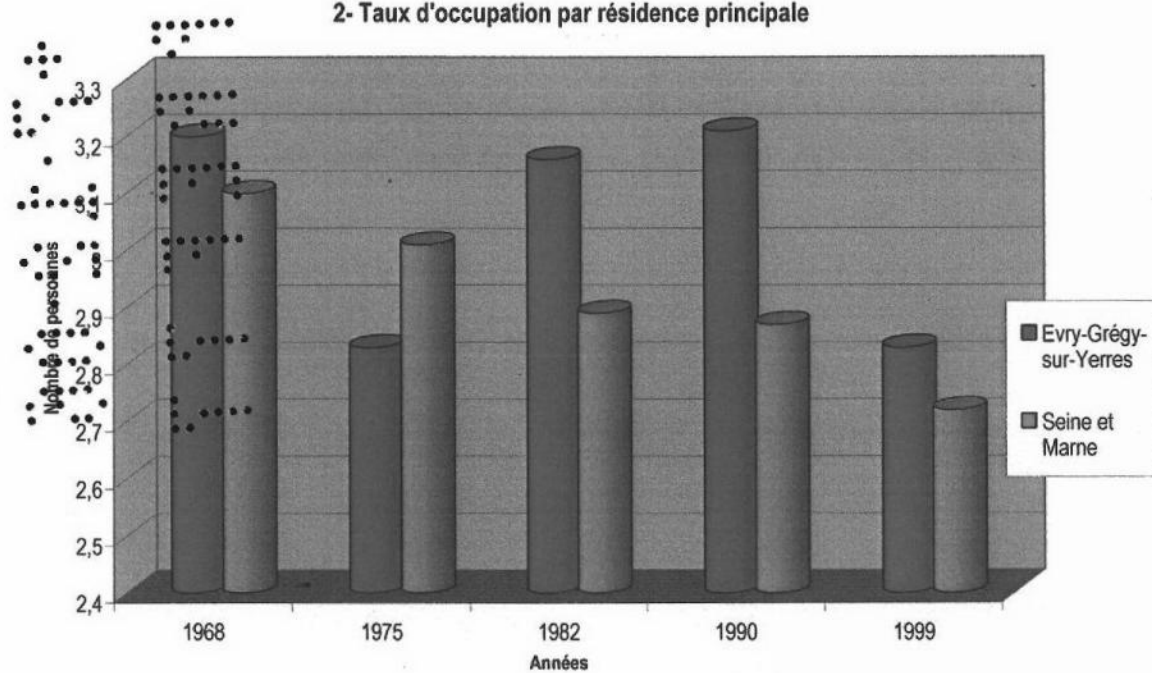
La commune de Evry-Gregy-sur-Yerres projette une population de l'ordre de 2 500 habitants. Elle doit donc prévoir l'arrivée de nouveaux habitants et par la même, un développement de son parc de logements.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES SUR LE LOGEMENT (1) A EVRY-GREGY-SUR-YERRES

1- Evolution du parc de logements



2- Taux d'occupation par résidence principale



3. DONNEES GENERALES SUR LES LOGEMENTS

3.1 – Les caractéristiques du parc de logements

	Population résidentielle	Parc total	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
				Nb	%	Nb	%
1968	713	357	223	120	33,6	14	3,9
1968-1975		+ 53					
1975	791	410	280	102	24,9	28	6,8
1975-1982		+ 245					
1982	1 605	655	508	130	19,85	17	2,6
1982-1990		- 3					
1990	1 778	652	554	66	10,1	32	4,9
1990-1999		+ 93					
1999	1 968	745	695	29	3,9	21	2,8

Sources INSEE Evolutions démographiques 1962 à 1999

A Evry-Grégy-sur-Yerres, le parc total n'a pas augmenté de façon continue depuis 1968. En effet, entre 1968 et 1975 le parc a diminué (- 3). Mais globalement depuis 1968, le parc est passé de 357 à 745 unités. Toutefois, cette croissance n'est pas régulière. Ainsi les évolutions du parc fluctuent passant de + 53 entre 1968-1975, à + 245 entre 1975-1982, puis à - 3 de 1982 à 1990, pour retrouver une croissance en 1999 (+ 93).

En 1999, la commune compte 695 résidences principales, ce qui représente 93,28 % du parc total de logements.

Le parc est également composé de 2,8 % de logements vacants. Cette proportion n'a jamais été régulière. Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentaient un logement sur trois en 1968. Depuis, cette part n'a cessé de décroître pour atteindre un taux de 3,9 % en 1999.

La proportion de logements vacants n'est pas satisfaisante pour permettre une bonne rotation du parc. Il faudrait atteindre un taux de l'ordre de 6 %.

3.2 – Taux d'occupation ou nombre d'habitants par résidences principales

A l'échelle nationale, le nombre d'occupants par logement est généralement en décroissance. Cette évolution correspond au phénomène de "dessalement". Elle traduit la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population.

		1968	1975	1982	1990	1999
Evry-Grégy-sur-Yerres	Nombre d'occupants par résidence principale	3,20	2,83	3,16	3,21	2,83
	Total résidences principales	223	280	508	554	695
DEPARTEMENT	Nombre d'occupants par résidence principale	3,1	3,01	2,89	2,87	2,72

Sources : INSEE – Evolutions démographiques 1962 à 1999

A Evry-Grégy-sur-Yerres, le nombre d'occupants par résidence principale a diminué depuis 1968, passant de **3,20 à 2,83**. Mais cette baisse du nombre d'habitants par résidence principale n'a pas été constante. Ainsi, la baisse était régulière jusqu'en 1975. A partir de cette date, la forte augmentation du parc liée à la réalisation des lotissements des Marquis et des Charmilles ; le nombre d'occupants par résidence principale a augmenté jusqu'en 1990. Depuis, il a connu une forte baisse passant de 3,21 à 2,83. Le phénomène de desserrement est donc en train de se produire sur la commune de Evry-Grégy-sur-Yerres. Un rattrapage du niveau départemental est en passe de s'effectuer.

Ce mécanisme de décohabitation est à prendre en compte dans les perspectives d'évolution de la commune. En effet, en raison de la baisse du nombre d'occupants par logement, il faut prévoir davantage de logements pour héberger une population équivalente.

3.3. – Ancienneté du parc en 1999

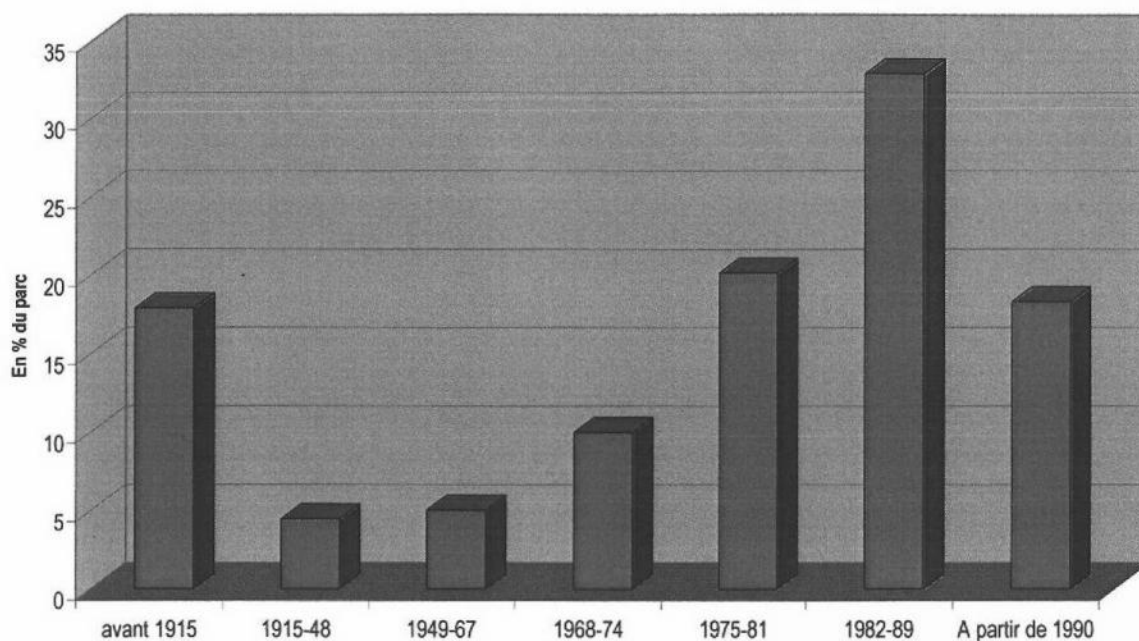
Date d'achèvement de la construction	avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	A partir de 1990
Nombre de logements	128	32	36	72	235	81	131
% du parc de Evry-Grégy-sur-Yerres	17,9	4,47	5,03	10	20,15	32,86	18,32
% du département	16,84	8,41	14,61	15,70	14,98	15,16	14,31

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

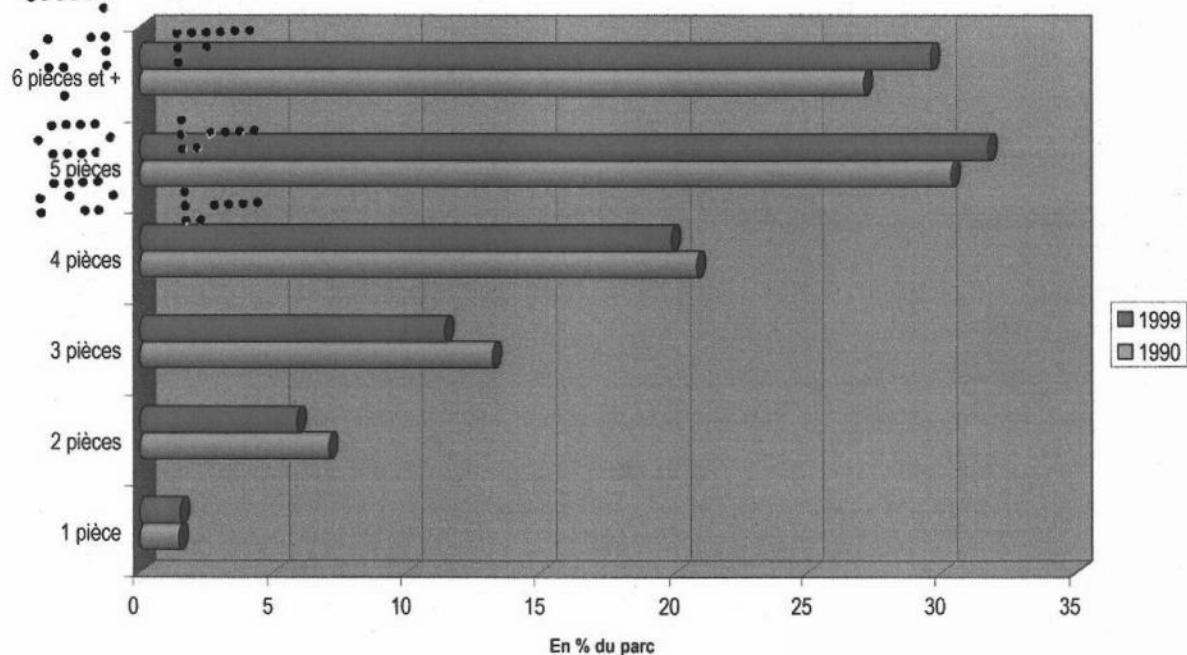
Le parc immobilier de Evry-Grégy-sur-Yerres est récent. Il est fortement lié aux différents lotissements qui ont contribué à la croissance démographique. Ainsi, le parc est composé majoritairement de logements construits entre 1975 et 1989 (53,01 %). La proportion de logements anciens n'est pas négligeable et se recense dans les deux bourgs centre.

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES SUR LE LOGEMENT (2) A EVRY-GREGY-SUR-YERRES

3- Ancienneté du parc en 1999



4- Typologie des logements



3.4 – Typologie du parc de logements

	1990		1999	
	Nombre de RP en immeubles collectifs	Proportion des RP en immeubles collectifs	Nombre de RP en immeubles collectifs	Proportion des RP en immeubles collectifs
Commune de Evry-Grégy-sur-Yerres	2	0,36 %	2	0,28 %
Département de Seine et Marne	126 791	34,3 %	155 026	35,9 %

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 1999, seulement 0,28 % du parc des résidences principales de Evry-Grégy-sur-Yerres correspond à des logements en immeubles collectifs. Cette proportion est totalement insignifiante et négligeable comparativement à celle relevée à l'échelle départementale, où elle atteint 35,9 %.

3.5 – Taille des logements

Dans la commune, la répartition suivant la taille des résidences principales est, selon les données du recensement général de la population, la suivante :

Nombre de pièces	Type de logements en 1999					
	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces	6 Pièces et +
Nombre de logements	10	39	76	132	211	197
% des résidences principales	1,5	5,86	11,42	19,85	31,73	29,62

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

En 1999, les résidences principales de plus de 5 pièces sont les plus nombreuses (408 logements), soit plus de 60 % des résidences principales. Les logements à Evry-Grégy-sur-Yerres sont donc de grande taille.

Nombre de pièces	Type de logements en 1990					
	1 Pièce	2 Pièces	3 Pièces	4 Pièces	5 Pièces	6 Pièces et +
Nombre de logements	8	39	73	115	168	150
% des résidences principales	1,45	7,05	13,20	20,8	30,38	27,12

Sources : INSEE RGP 1990 - Communes...Profils

Depuis 1990, la part des résidences les plus petites, de 1, 2 et 3 pièces est restée stable. En revanche, les logements de 4, 5 et 6 pièces ont fortement augmenté. Le phénomène de desserrement de la population ne s'est pas produit. En effet, la transformation de la structure des ménages, l'augmentation des familles monoparentales, le vieillissement de la population induisent une baisse du nombre d'occupant par logement, et par conséquent de la taille des résidences principales. Ici, au contraire ce sont les logements de grande taille qui ont augmenté, alors que les logements de taille plus modeste sont restés stables.

De fait, pour rajeunir la population, la municipalité devra tenir compte de l'importance d'un parc de logements de tailles plus variées, notamment en développant une offre de petits logements.

3.6 – Statut d'occupation

Statut d'occupation	Propriétaire		Locataire non HLM		Locataire HLM		Locataire meublé ou chambre hôtel		Logé gratuitement	
	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%	Nbre de RP	%
1990	484	87,5	38	6,9	0	0	6	1,1	25	4,5
1999	595	89,5	38	5,7	0	0	10	1,5	22	3,3

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

A Evry-Grégy-sur-Yerres, la très grande majorité des résidences principales est occupée par leur propriétaire. Leur proportion reste assez stable depuis 1990 avec près de 90 % des résidences principales en 1999.

En revanche, on ne recense aucun locataire H.L.M. On ne dénombre donc pas sur le territoire communal tous les statuts d'occupation. Il serait bon de développer quelques logements sociaux.

3.7 – Confort des résidences principales

Résidences principales en 1999	% sans baignoire sans douche sans WC intérieur	% sans baignoire sans douche avec WC intérieur	% avec baignoire ou douche sans WC intérieur	% avec baignoire ou douche, WC intérieur et chauffage central
Evry-Grégy-sur-Yerres	1,05	0,45	2,4	83,15
Département Seine et Marne	0,44	0,63	1,76	88,25

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils33,1

En 1999, les résidences principales de Evry-Grégy-sur-Yerres sont, dans leur très grande majorité, dotées des principaux éléments de confort (WC intérieurs, douche ou baignoire). Mais ce niveau de confort est inférieur à celui du département.

3.8 – Mécanisme de consommation des logements

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

3.8.1. Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire, et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 1990 et 1999 :

Le parc de logements s'accroît de 93 logements alors que 131 logements ont été réalisés.

131 - 93 logements = **38 logements ont été consommés** par le renouvellement, soit 5,83 % du parc de 1990. Entre 1990 et 1999, le taux de renouvellement annuel équivaut à 1,67 % par an.

3.8.2. Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux.

En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc....

Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale. Un nombre accru de résidences principales est en effet nécessaire, pour faire face à l'augmentation des ménages, bien que chacun d'entre eux soit, en moyenne, composé d'un nombre de personnes de moins en moins important.

A Evry-Grégy-sur-Yerres, de 1990 à 1999, le nombre moyen d'occupants par résidence principale a baissé, passant de 3,21 à 2,83.

Le phénomène de desserrement a contribué à la consommation accrue de logements pouvant être évaluée à :

Entre 1990 et 1999 :

Passage de 3,21 à 2,83 personnes par résidence principale.

$1\,778$ (population des résidences principales 1990) / $2,83 = 628 - 554$ (résidences principales 1990) = 74 .

Ainsi, **74 logements ont été consommés** pour compenser le phénomène de desserrement.

3.8.3. Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...)

Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.

- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens et vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

	Nombre de logements vacants	%	Parc de logements
1982	17	2,6	655
	+ 15		- 3
1990	32	4,9	652
	- 11		+ 93
1999	21	2,8	745

Sources : INSEE

En 1999, dans la commune, 2,8 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 21 logements en valeur absolue. Ce pourcentage est en baisse depuis 1990.

3.8.4. Variation des résidences secondaires

Dans la commune de Evry-Grégy-sur-Yerres, le nombre et la proportion de résidences secondaires sont assez importants. Cela dit cette proportion a tendance à diminuer depuis 1982.

	Nombre de résidences secondaires	%	Parc de logements
1982	130	19,85	655
	- 64		- 3
1990	66	10,1	652
	- 37		+ 93
1999	29	3,9	745

Sources : INSEE

3.8.5. Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements.

Entre 1990 et 1999 :

<u>Le renouvellement</u> : a entraîné la consommation de :	+ 38
<u>Le desserrement</u> : Passage de 3,21 à 2,83	+ 74
<u>La variation du parc de logements vacants</u> :	- 11
<u>La variation du parc de résidences secondaires</u> :	- 37
TOTAL	+ 64

Entre 1990 et 1999, pour compenser les quatre phénomènes de consommation, il aurait fallu construire 64 logements. 131 logements ont été construits. Donc 67 logements (131 – 64) ont permis un accroissement de population. Soit :

$67 \times 3,21$ (nombre moyen d'occupants en 1990) = 215

Ces constructions auraient du permettre d'augmenter la population de 215 personnes, or entre 1990 et 1999 la population à Evry-Grégy-sur-Yerres s'est accrue de 211 personnes.

3.9 – Besoins de logements d'ici à 2015 pour assurer le maintien de la population

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Evry-Grégy-sur-Yerres, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, ne serait-ce que pour assurer le maintien de la population.

3.9.1. Calcul des besoins théoriques de logements d'ici 2015

a) Poursuite du phénomène de renouvellement entre 1999 et 2015 :

Le renouvellement du parc (abandon, démolition...) devrait se poursuivre au cours des prochaines années.

Sans atteindre le taux de renouvellement de 1,67 % par an constaté lors de la dernière période intercensitaire, il peut être estimé un taux de renouvellement du parc autour de 1 % par an pendant 16 ans.

$745 \text{ (parc total de logements en 1999)} \times 1,173 \text{ (intérêt composé : 1 \% sur 16 ans)} = 873$

$873 - 745 = 128$ logements renouvelés, abandonnés ou détruits ou ayant changé d'affectation.

b) La poursuite du phénomène de desserrement entre 1999 et 2015 :

Il y a tout lieu de penser que le phénomène de diminution de la taille des ménages et du desserrement dans le parc se poursuivra.

Le phénomène de la décohabitation a une incidence très importante sur la consommation du parc.

Alors que le taux d'occupation était de l'ordre de 2,83 en 1999, nous pouvons émettre deux hypothèses d'un nombre d'occupants par résidence principale.

Une hypothèse à 2,83, soit un maintien du taux d'occupation en raison de la réalisation de la Z.A.C. des Vallées et de l'arrivée éventuelle de couples avec enfant.

Une hypothèse autour de 2,72 qui correspond au taux départemental en 1999. La commune a en effet tendance à se calquer sur le département.

Hypothèse 1

$1\,968 \text{ (population des résidences principales en 1999)} / 2,83 = 695 \text{ résidences principales}$
 $695 - 695 \text{ (résidences principales en 1999)} = 0 \text{ résidences principales nécessaires.}$

Hypothèse 2

$1\,968 \text{ (population des résidences principales en 1999)} / 2,72 = 723 \text{ résidences principales}$
 $723 - 695 \text{ (résidences principales en 1999)} = 28 \text{ résidences principales nécessaires.}$

3.9.2. Résidences secondaires

L'hypothèse d'un maintien du nombre des résidences secondaires peut être faite ici.

3.9.3. Logements vacants

En 1999, le pourcentage de logements vacants est de 2,8 %.

Dès lors, nous pouvons émettre l'hypothèse d'un maintien du taux de logements vacants autour de 3 % entre 1999 et 2015.

Soit Hypothèse 1 :

695 [résidences principales en 1999] + 128 [renouvellement] + 0 [desserrement] + 29 [résidences secondaires] = 852 [parc total sans logements vacants en 2015]

$852 / 0,97 = 878$ [parc total avec les logements vacants en 2015]

$878 \times 0,03 = 26$ **logements vacants en 2015**

$26 - 21$ (logements vacants en 1999) = 5 logements

Soit Hypothèse 2 :

695 [résidences principales en 1999] + 128 [renouvellement] + 28 [desserrement] + 29 [résidences secondaires] = 880 [parc total sans logements vacants en 2015]

$880 / 0,97 = 853$ [parc total avec les logements vacants en 2015]

$853 \times 0,03 = 25$ **logements vacants en 2015**

$25 - 21 = 4$ logements

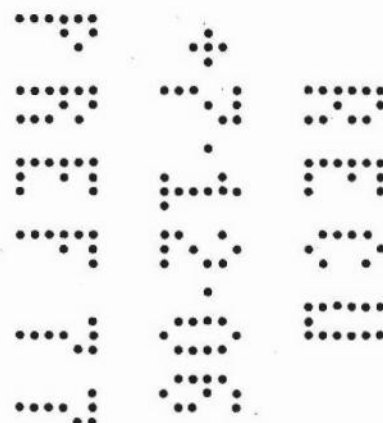
3.9.4. Récapitulatif

Hypothèse 1

Renouvellement	128
Desserrement égale à 2,73	0
Logements vacants	5
Résidences secondaires	0
TOTAL	133

Hypothèse 2

Renouvellement	128
Desserrement égale à 2,83	28
Logements vacants	4
Résidences secondaires	0
TOTAL	160



Ainsi, d'après l'hypothèse 1, entre 1999 et 2015, 133 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 1999, soit entre 8 et 9 logements par an.

D'après l'hypothèse 2, entre 1999 et 2015, 160 logements doivent être créés pour permettre le maintien du niveau de la population de 1999, soit environ 10 logements par an.

Donc la commune d'Evry Grégy sur Yerres doit construire entre 133 et 160 logements d'ici 2015, soit entre 8 et 10 logements par an.

Or l'objectif communal en matière démographique est d'atteindre une population de 2 110 habitants en 2015, soit 69 personnes de plus qu'en 1999.

En prenant l'hypothèse 1 : $69 / 2,73$ (nombre d'habitants par résidence principale) = 25 logements.
 En prenant l'hypothèse 2 : $69 / 2,83$ (nombre d'habitants par résidence principale) = 24 logements.

Donc d'ici 2015, Evry-Grégy-sur-Yerres doit construire :

- Hypothèse basse (2,83) entre 157 et 184 logements.
- Hypothèse haute (2,73) entre 158 et 185 logements.

La ville de d'Evry-Grégy doit soustraire de ce total les réalisations effectuées entre 1999 et janvier 2004.
 Ainsi, de source communale, 50 logements ont été construits depuis 1999.

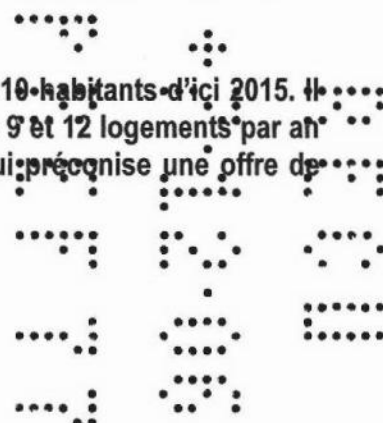
D'où :

- **Hypothèse basse (2,83) entre 107 et 134 logements.**
- **Hypothèse haute (2,73) entre 108 et 135 logements.**

Donc, pour attendre une population de l'ordre de 2 110 habitants en 2015, entre 107 et 135 logements doivent être construits, soit entre 9 et 12 logements par an.

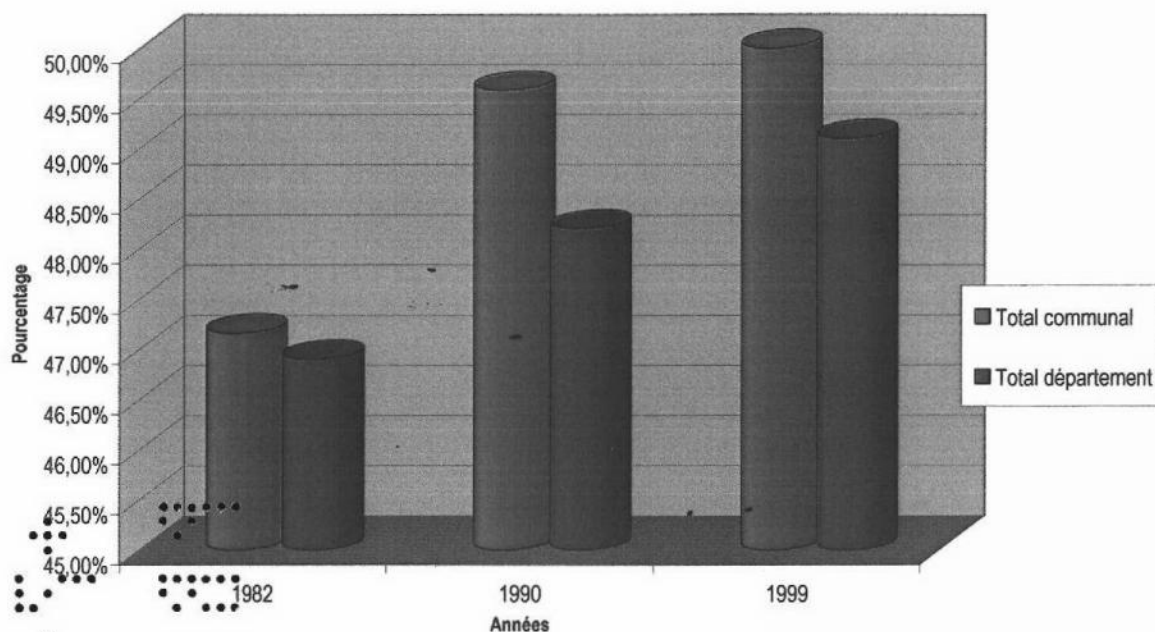
La mise en adéquation de ces différents facteurs montre qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements et ce, dans l'objectif de maintenir le niveau actuel de la population communale, soit entre 133 et 160 logements.

Mais l'objectif communal est d'atteindre une population de l'ordre de 2 110 habitants d'ici 2015. Il sera alors nécessaire de construire entre 107 et 135 logements, soit entre 9 et 12 logements par an, ce qui est conforme aux objectifs du Schéma Directeur Yerres-Bréon qui préconise une offre de logements modeste.

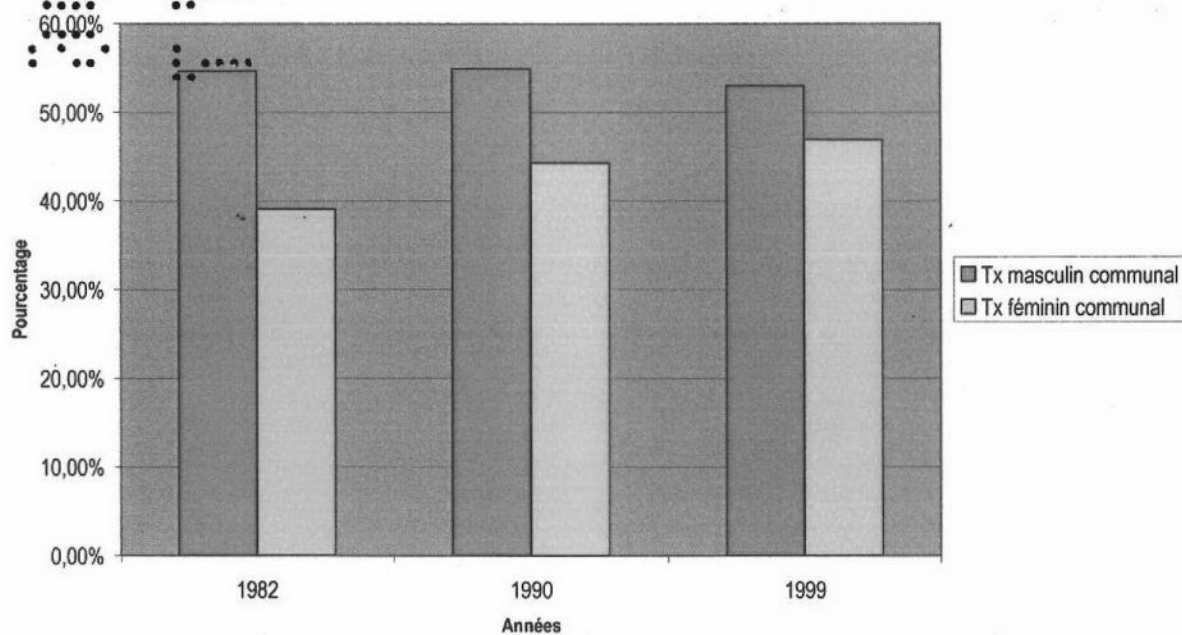


GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES ECONOMIQUES (1) A EVRY-GREGY-SUR-YERRES

1-Taux d'activité communal et départemental



2- Taux d'activité par sexe



4. DONNEES ECONOMIQUES

4.1 – Population active

Années	Population active totale Evry-Grégy-sur-Yerres	Taux d'activité global de Evry-Grégy-sur-Yerres ²	Taux d'activité global du département	Actifs Hommes			Actifs Femmes		
				Nbre Evry-Grégy-sur-Yerres	Taux d'activité Evry-Grégy-sur-Yerres	Taux d'activité Dép. 77	Nombre Evry-Grégy-sur-Yerres	Taux d'activité Evry-Grégy-sur-Yerres	Taux d'activité Dép. 77
1982	749	47,16 %	46,9%	449	54,7 %	52,2%	300	39,1 %	38,7%
1990	886	49,58 %	48,2%	491	54,9 %	54,0%	395	44,28 %	42,6%
1999	1021	50 %	49,1%	549	53 %	53,4%	472	46,9%	44,9%

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

Le nombre de personnes actives ne cesse d'augmenter depuis 1982. Le taux d'activité global suit la même progression. De même, le taux d'activité à Evry-Grégy-sur-Yerres reste supérieur depuis 1982 à celui du département.

Le taux d'activité masculin a diminué, passant de 54,9 % en 1990 à 53 % en 1999. Il est lors du dernier recensement, inférieur au taux d'activité relevé à l'échelle départementale.

A l'inverse, le taux d'activité féminin a progressé de façon continue. De 39,1 % en 1982, il atteint en 1999, 46,9 %. Il demeure supérieur à la moyenne départementale (44,9 % en 1999).

Ainsi, la progression du taux global d'activité de 1990 à 1999, s'explique par la progression du taux d'activité féminin.

4.2 – Le chômage

A Evry-Grégy-sur-Yerres, le nombre de chômeurs s'élevait en 1999 à 56 personnes (données INSEE), ce qui représente un taux de chômage de 5,48 % de la population active.

Il est largement inférieur que celui relevé à l'échelle départementale (10,2% en 1999).

Taux de chômage en %

Taux de chômage total : $(\text{Total des chômeurs} / \text{population active totale}) \times 100 = (56 / 1021) \times 100 = 5,48 \%$

² Taux d'activité global : population active / population totale.

Années	Total			Femmes			Hommes		
	Evry-Grégy-sur-Yerres		Seine et Marne	Evry-Grégy-sur-Yerres		Seine et Marne	Evry-Grégy-sur-Yerres		Seine et Marne
	Nbre	Taux %	Taux %	Nbre	Taux %	Taux %	Nbre	Taux %	Taux %
1982	16	2,1	7,0	12	2,67	9,6	4	1,33	5,1
1990	32	3,6	8,0	16	3,26	10,9	28	7	5,7
1999	56	5,48	10,2	32	5,82	11,5	24	5,08	9,2

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

D'un point de vue général, les données de l'INSEE mettent en évidence la croissance continue du taux de chômage depuis 1982 à l'échelle communale et à l'échelle départementale.

Mais comparativement à l'échelle nationale et départementale, le taux de chômage à Evry-Grégy-sur-Yerres est très faible (5,48 %). Ce taux est aussi bien du à la faiblesse du taux de chômage masculin que féminin (ils ne dépassent guère les 6 %). Le chômage féminin qui était assez conséquent en 1990, est revenu à un niveau très correct et est largement inférieur au taux départemental.

4.3 – Répartition des catégories socio-professionnelles des actifs

	% des CSP à Evry-Grégy-sur-Yerres		% des CSP dans le Département	
	1990	1999	1990	1999
Agriculteurs exploitants	0,9	0,8	1,16%	0,73%
Artisans commerçants chef d'ent.	8,6	9,88	6,53%	5,55%
Cadres, prof intell. Sup	19,45	17,80	12,57%	13,08%
Prof. Intermédiaires	24,43	31,62	22,65%	26,50%
Employés	31,22	25,7	29,38%	31,38%
Ouvriers	15,4	14,23	27,71%	22,72%

Sources : INSEE RGP 1999 - Communes...Profils

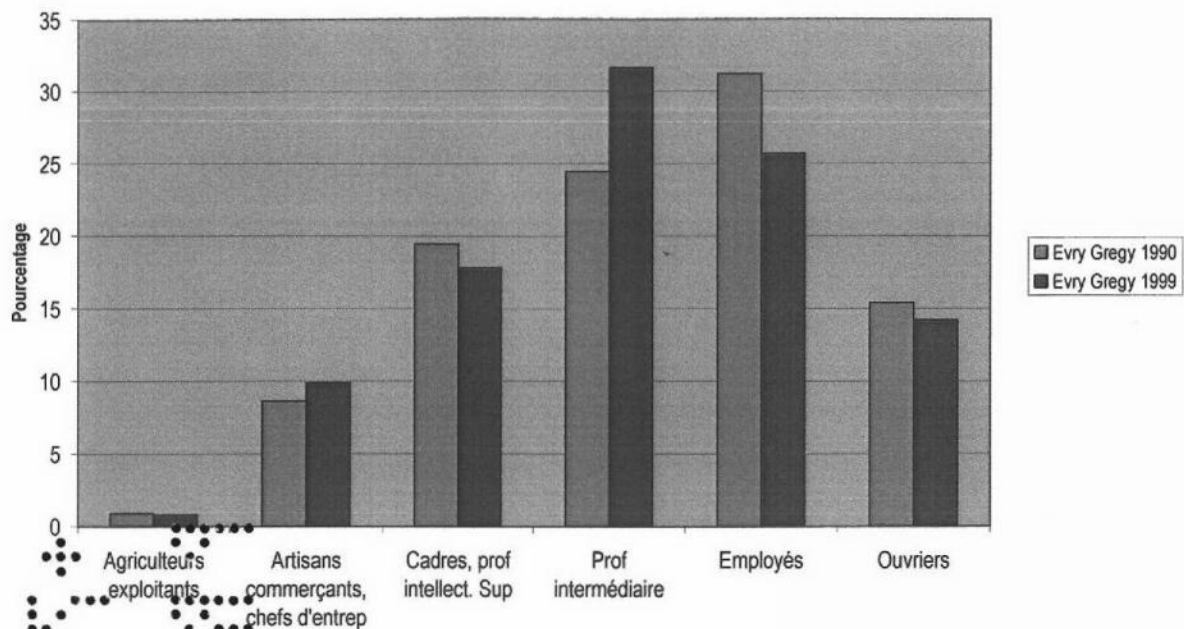
La structure des catégories socioprofessionnelles a grandement évolué entre 1990 et 1999.

D'une façon générale, les professions intermédiaires ont le plus augmenté (+ 7 %). A l'inverse, celle des employés (- 5,5 %), des cadres et des ouvriers a diminué.

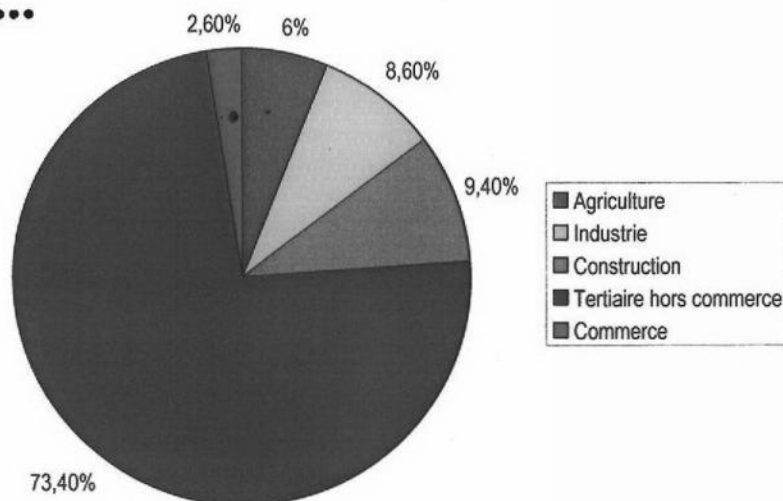
Les proportions des professions intermédiaires et des cadres restent à Evry-Grégy-sur-Yerres supérieures aux moyennes départementales (respectivement 31,62 % et 17,80 % contre 26,5 % et 13,08 %).

GRAPHIQUES REPRESENTATIFS DES DONNEES ECONOMIQUES (2) A EVRY-GREGY-SUR-YERRES

3- Catégories socio-professionnelles



4- Emplois communaux par secteur d'activité



4.4 – Les emplois

4.4.1. L'emploi en 1999

En 1999, d'après les données issues de l'I.N.S.E.E. le taux d'emplois (nombre d'emplois / population active) à Evry-Grégy-sur-Yerres est de 467 / 1021, soit 0,45.

Ce taux d'emploi n'est pas satisfaisant et gagnerait à être augmenté.

Pour atteindre un taux d'emploi idéal de 1, il faudrait plus que multiplier par deux le nombre d'emplois actuel sur la commune, soit environ 550 emplois supplémentaires.

Cela dit, le nombre d'emplois sur la commune n'était que de 240 emplois, soit un taux d'emplois de 0,27 en 1990. Donc un effort singulier a été fait. Il est à mettre en corrélation avec l'implantation de la société S.A.S.

Parmi les 467 emplois existants sur le territoire communal, 134 sont occupés par des personnes résidentes de Evry-Grégy-sur-Yerres (source : INSEE RGP 1999), soit environ 28,5 %.

4.4.2. Répartition des emplois communaux par activité économique

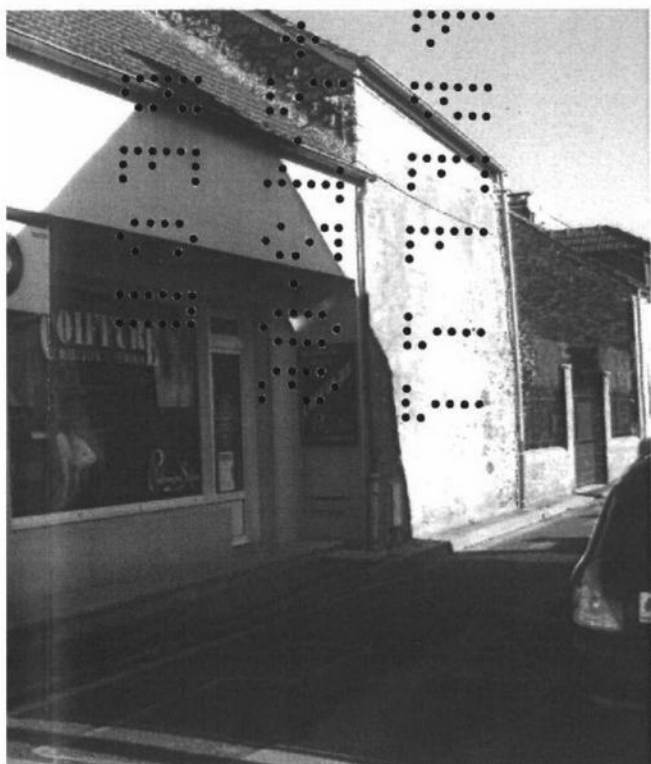
La répartition des emplois par statut privé-public s'effectue comme suit :

319 salariés dans le secteur privé et 60 salariés dans le secteur public soit respectivement 65 % et 21,4 % des emplois. Les emplois communaux se répartissent de la manière suivante :

	Agriculture	Industrie	Construction	Tertiaire hors com	Commerce	Total
Agric. Grande expl.	4					4
Artisans	4	8	16	8		36
Commerçants		4		16		20
Chefs d'entreprise						0
Prof. Libérales				8	4	12
Professeurs				4		4
Prof. Info., arts				8		8
Cadres d'entreprises		4		28		32
Ingénieurs		8		97		105
Instituteurs				8		8
Prof. Inter santé				16	4	20
Clergé, religieux						0
Prof inter fonc pub						0
Prof inter entreprise		4		25		29
Techniciens				25		25
Contremaîtres	4	4	4	4		16
Employés fonc pub				24		24
Policiers et militaires				4		4
Employés d'entreprise	4			28		32
Emploi commerce					4	4
Pers serv dir partic				24		24
Ouvrier Q type indus		4				4
Ouvrier Q type artisanat			24	8		32
Ouvrier NQ type indus				8		8
Ouvrier NQ type artisanat		4				4
Ouvrier agricole	12					12
Total	28	40	44		12	467



Bar-restaurant à l'angle de l'allée des Marquis et de la rue des Perriers.



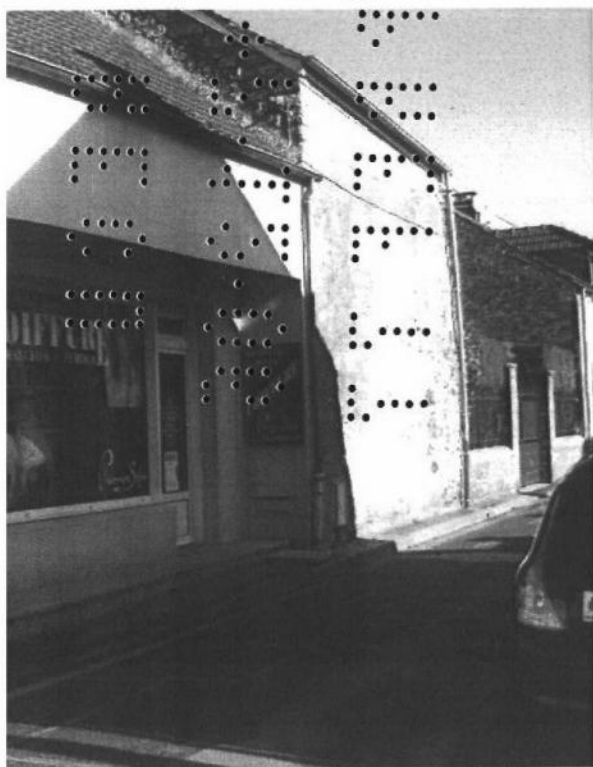
à Grande Rue à Evry-les-Châteaux.



L'auberge du Pont Saint Pierre rue Paul Cotasson à Grégy-sur-Yerres bénéficie de la présence de la société SAS.



Bar-restaurant à l'angle de l'allée des Marquis et de la rue des Perriers.



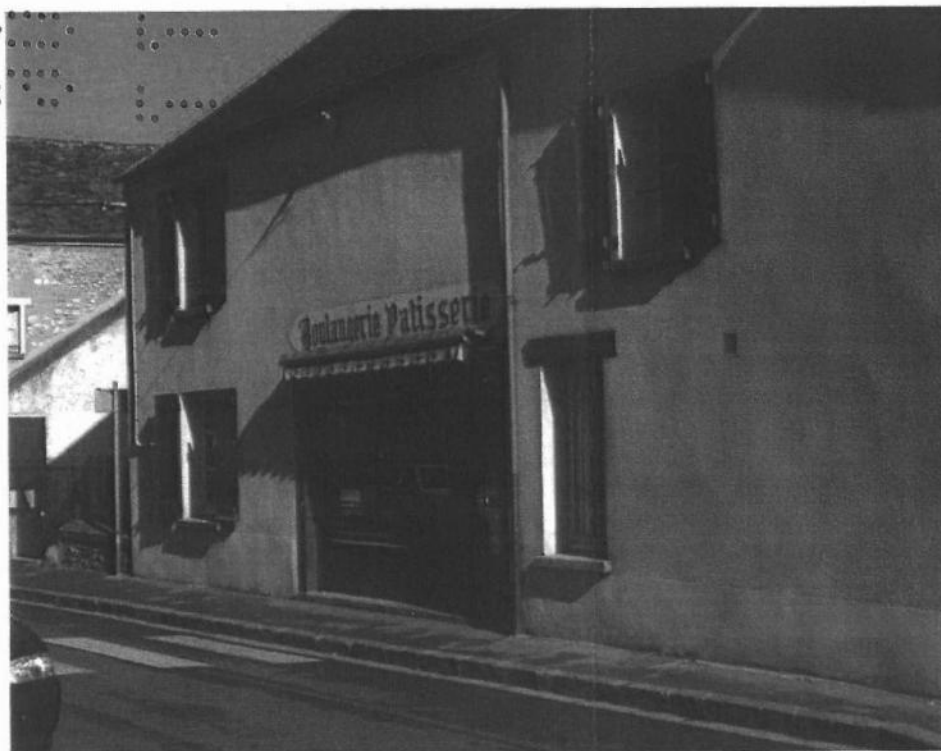
Grande Rue à Evry-les-Châteaux.

L'auberge du Pont Saint Pierre rue Paul Cotasson à Grégy-sur-Yerres bénéficie de la présence de la société SAS.

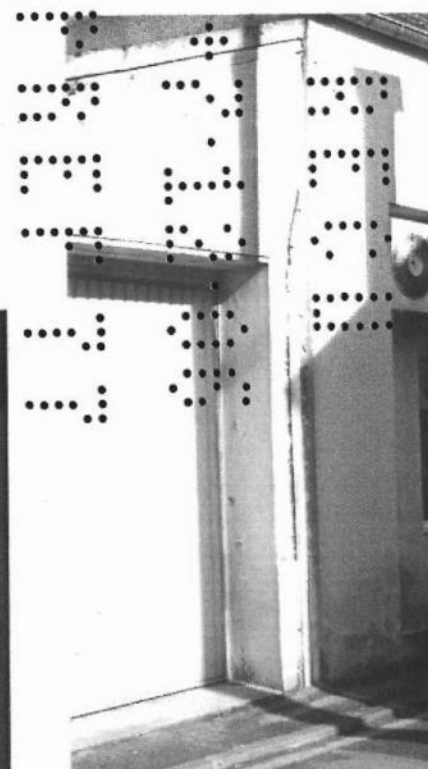




La pharmacie d'Evry-les-Châteaux.



Boulangerie-Pâtisserie rue des Perriers à Evry-les-Châteaux.



Salon de coiffure le long de la

Les emplois communaux sont majoritairement tertiaires avec près de 343 emplois sur les 467 disponibles sur la commune, soit 73,4 %. Les ingénieurs représentent 22,5 % des emplois occupés sur la commune et près de 30 % des emplois tertiaires. La commune offre donc des emplois au niveau de qualification élevé. Il y a bien entendu un lien de cause à effet entre la présence de la société citée précédemment et la proportion importante d'ingénieurs, de cadres et d'employés d'entreprises.

Les 124 emplois restant se partagent entre la construction (9,4 % des emplois communaux), l'industrie (8,6 %), l'agriculture (6 %) et le commerce (2,6 %). La part de l'agriculture n'est pas négligeable alors que les emplois dans le secteur commercial sont très faibles.

4.5 – Les principales activités

Evry-Gregy-sur-Yerres compte un taux d'emploi relativement restreint. Elle ne recense aucune zone d'activité industrielle et/ou commerciale alors que sa situation géographique à proximité d'infrastructures routières majeures telles que la francilienne et l'autoroute A5b devrait permettre un développement plus important en terme d'emplois. Cela dit, la commune recense des emplois importants notamment dans l'activité tertiaire.

4.5.1. Activités tertiaires et industrielles

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres accueille sur son territoire une entreprise américaine pourvoyeuse d'emplois à fort niveau de qualification : la société S.A.S.. Elle est le premier éditeur mondial d'informatique décisionnelle avec un chiffre d'affaires de 1,34 milliard de dollars. Implantée depuis 1990 sur le territoire communal elle emploie plus de 300 personnes, d'où un nombre d'emplois sur la commune qui a connu une progression très forte lors du dernier recensement.

La commune dispose d'un réseau d'artisans dans le domaine de la construction tout à fait satisfaisant. On recense entre autres trois plombiers, deux entreprises de menuiserie, un charpentier, et une entreprise de fabrication de fenêtres. Les potentialités de constructions de la commune et le vieillissement d'un parc de logements doivent permettre de pérenniser ces activités.

L'industrie a une très faible représentation sur la commune. Elle ne représente que 40 emplois. Sous l'égide de l'intercommunalité une zone d'activités est projetée.

4.5.2. Commerces et services de proximité

L'activité commerciale est faible à Evry-Grégy-sur-Yerres. Hormis un restaurant implanté dans le village de Grégy-sur-Yerre, tous les commerces et services de proximité sont situés dans le bourg d'Evry-les-Châteaux.

Ainsi, on recense une boulangerie-pâtisserie, un bar restaurant, un tabac-presse, un salon de coiffure, une pharmacie et la poste dans un bâtiment partagé avec la Mairie. Les commerces ne représentent que 12 emplois sur les 467 que compte la commune.

Les fonctions commerciales jouent donc un rôle très faible. La commune ne compte pas de boucher, . La bi-polarisation et la situation géographique de la commune à proximité immédiate de la ville de Brie-Comte

Robert (13 500 habitants) et de la ville nouvelle de Sénart sont des facteurs importants de cette désertion commerciale.

Evry-Grégy devra donc développer et dynamiser sur le long terme des commerces de proximité qui sont de véritables indicateurs de la vie d'une commune. Ils constituent notamment un lieu d'échange et de vie. La commune projette l'implantation d'une alimentation dans un bâtiment existant aux abords du centre bourg d'Evry-les-Châteaux.

4.5.3. L'activité agricole

Le développement de la mécanisation qui caractérise l'agriculture intensive permet de travailler les terres avec un personnel très réduit. Il s'ensuit que l'importance de la population qui vit de l'agriculture devient de plus en plus faible. L'activité agricole à Evry-Grégy-sur-Yerres a suivi cette évolution depuis 1988. Ainsi, en 1988, on recensait 16 exploitations alors qu'en 2000, on en dénombrait plus que 9.

Bien que l'activité agricole soit très présente dans le paysage, les exploitations sont de moins en moins nombreuses et le nombre de personnes qui en vivent assez restreint. Ainsi, 28 personnes travaillent dans le secteur agricole sur la commune. Les exploitations sont essentiellement orientées vers les céréales et les grandes cultures. Les principales cultures sont le blé, le maïs, la betterave et le colza.

Les principales caractéristiques de l'agriculture à Evry-Grégy-sur-Yerres en 2000 sont les suivantes :

Nombre total d'exploitations	9
Exploitations professionnelles	7
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	10
Nombres d'actifs familiaux sur les exploitations	13 pers
Nombre total d'actifs sur les exploitations	16
Superficie agricole utilisée des exploitations	1 188 ha
Terres labourables	1 185 ha
Superficie toujours en herbe	
Nombre total de vaches	0

(Source : Recensement Agricole 2000)

L'activité agricole à Evry-Grégy-sur-Yerres n'est pas négligeable.

Evry-Gregy-sur-Yerres se caractérise par :

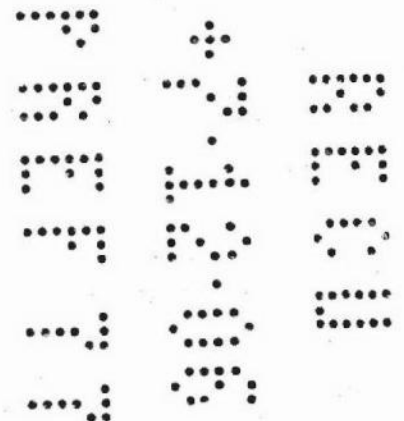
- Une activité agricole non négligeable avec près de 6 % des emplois communaux,
- Une offre commerciale très faible,
- Une activité industrielle modeste,
- Une activité tertiaire très présente mais fortement liée à la présence de la société S.A.S.

Evry-Gregy-sur-Yerres joue donc un faible rôle sur le plan économique. Pourtant elle dispose d'atouts non négligeable.

L'implantation d'une entreprise aussi importante que S.A.S. peut être une opportunité pour diversifier l'offre de logements en l'adaptant à la catégorie socio-professionnelle de cette population. De plus, l'implantation de cette société peut être génératrice d'une dynamique tertiaire. Enfin la situation géographique de la commune à proximité de courants et d'infrastructures de circulation majeurs doit lui permettre de développer une offre d'emploi plus importante. Ce développement passe par une sélection judicieuse des possibilités foncières (offre diversifiée et phasage de l'ouverture à l'urbanisation). Son insertion au sein d'une structure intercommunale telle que le S.I.E.P. Yerres-Bréon doit faciliter la mise en œuvre d'une zone d'activités.

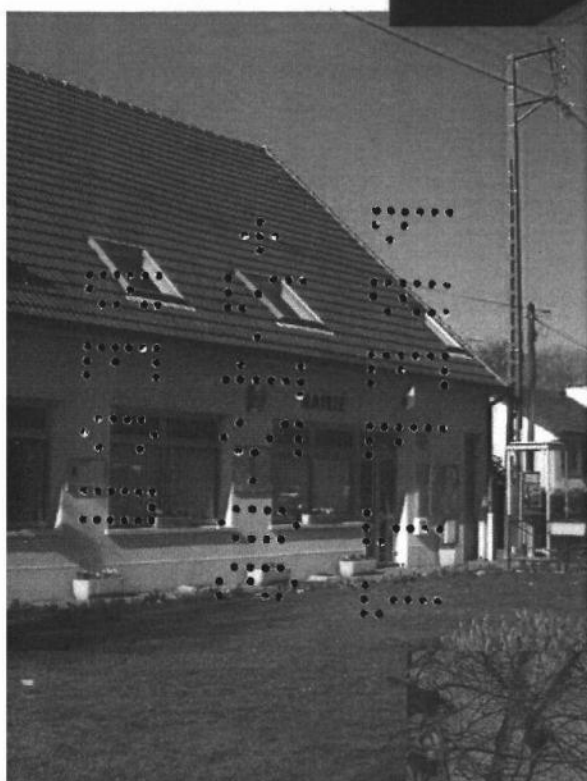
Un des objectifs du P.L.U. sera également d'accroître l'attractivité commerciale du centre bourg. En effet, avec un objectif de 2 500 habitants d'ici 2015, il est nécessaire de préserver ce potentiel de consommateurs et d'éviter une évasion commerciale, vers les communes voisines.

En plus de ces objectifs, le P.L.U. devra assurer la pérennité des différents secteurs d'activités présents sur le territoire tout en développant les secteurs porteurs d'un dynamisme.





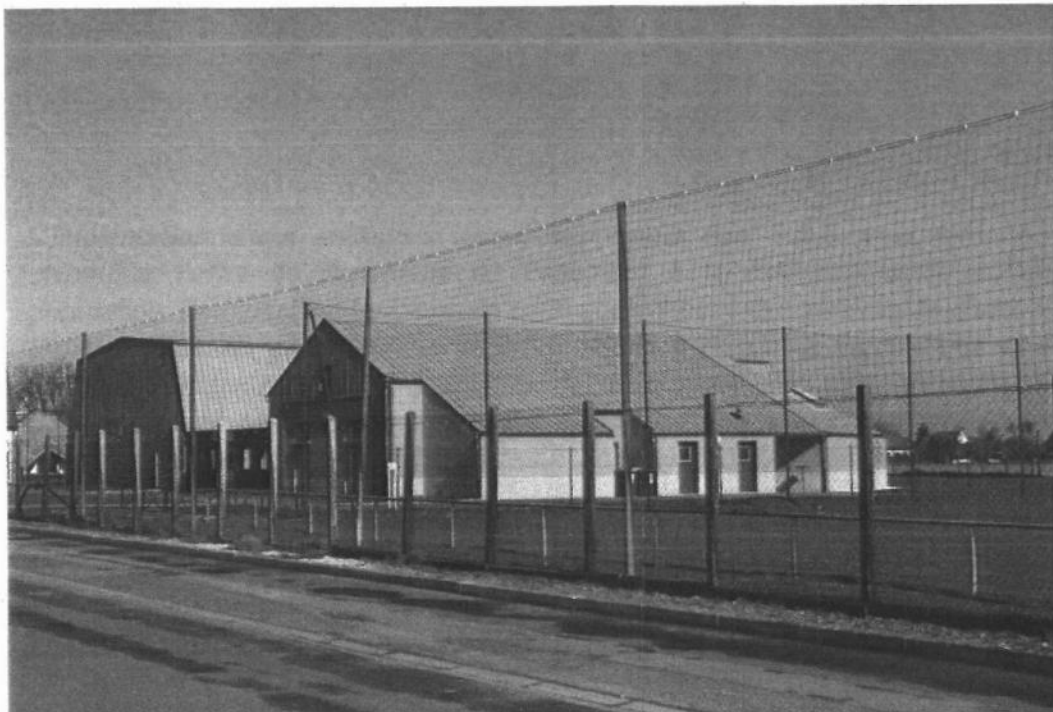
L'école primaire, allée du Château est aujourd'hui trop exiguë. Des constructions légères viennent empiéter sur l'espace commun des enfants.



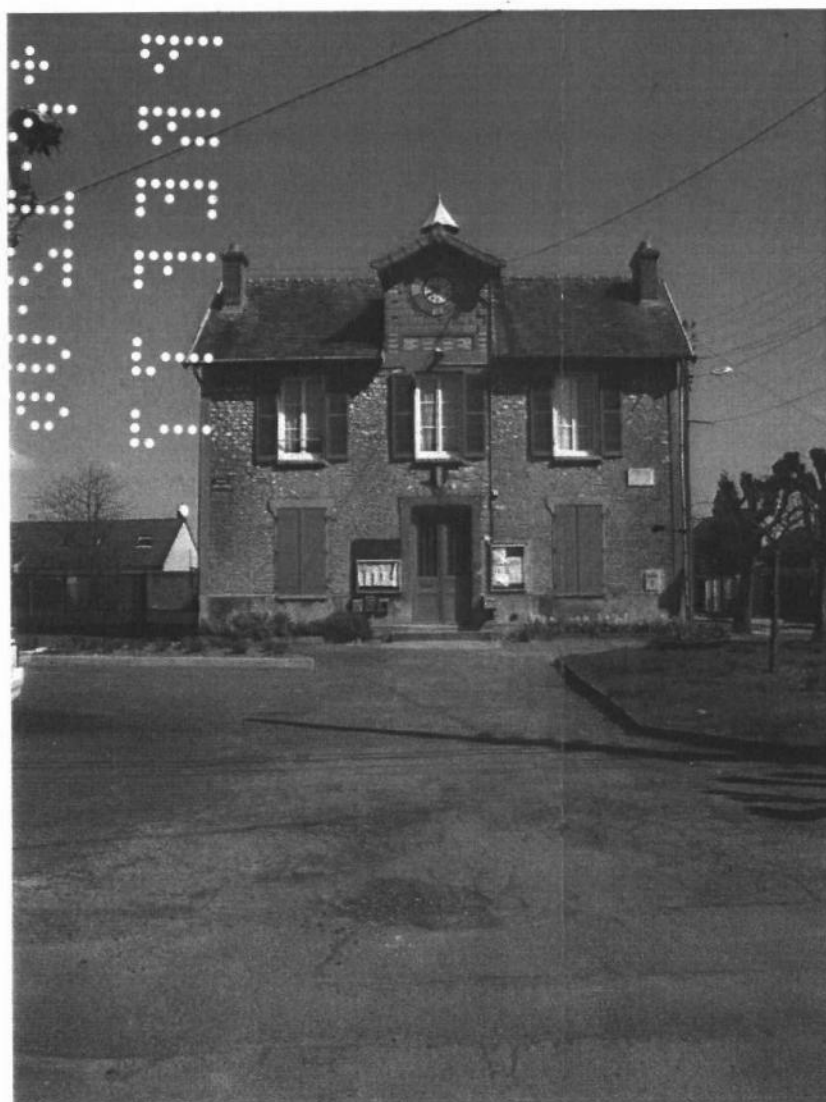
*age sont bâtiment avec la Poste.
per un établissement plus impor-*



L'école maternelle occupe une maison ancienne située allée du Château.



Le complexe sportif situé sur la RD 48 constitue un équipement de qualité.



La mairie annexe du bourg de Grégy-sur-Yerres, place du Général Quinsonas.



La mairie située allée du Château p. Aujourd'hui, la Mairie gagnerait à o tant.

5. LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

L'étude des équipements présents sur la commune de Evry-Grégy-sur-Yerres est réalisée à partir de données communales et de certaines données issues de l'inventaire communal 1998 de l'I.N.S.E.E.

La commune de Evry-Grégy-sur-Yerres présente un niveau d'équipement globalement faible mais qui reste satisfaisant par rapport à sa population démographique. De plus, les équipements manquants se trouvent à proximité immédiate à Brie Comte Robert et Combs-la-Ville.

Les principaux équipements recensés sont les suivants :

5.1 – Les équipements administratifs et généraux

En raison d'un passé récent distinct, la commune recense sur son territoire quelques équipements en doublon. Ainsi, la mairie est implantée à Evry-les-Châteaux et une annexe est maintenue à Grégy-sur-Yerres. De même chaque village possède son église et son cimetière. D'autre part, on note la présence d'un atelier technique et d'une agence postale à Evry-les-Châteaux. Cette dernière partage ses locaux avec la mairie. Le bâtiment paraît être insuffisant pour accueillir ses deux équipements. D'autre part, on ne recense aucun établissement bancaire.

5.2 – Les équipements scolaires

La commune de Evry-Gregy-sur-Yerres dispose d'un équipement scolaire du 1^{er} degré. Le groupe scolaire est implanté à Evry de part et d'autre de l'allée du Château. Il comprend :

- 2 classes maternelles (pour un effectif total de 110 enfants),
- 5 classes primaires (pour un effectif total de 146 élèves),
- une salle polyvalente,
- une salle de travail manuel,
- une salle informatique,
- une bibliothèque.

L'exiguïté de l'école apparaît comme une évidence. En effet, l'école primaire voit sa cour occupée par des constructions légères pour palier le manque de locaux. De plus, les deux groupes scolaires sont séparés par l'allée du Château.

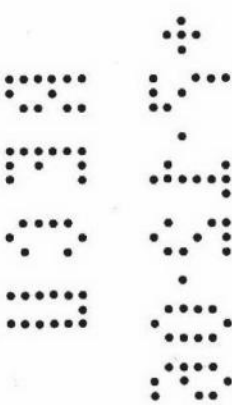
Un restaurant scolaire accueille les enfants de cet établissement scolaire.

L'enseignement du second degré est dispensé principalement à Brie Comte Robert où les élèves d'Evry Grégy sont dirigés (Lycées Arthur Chaussy et Blaise Pascal). Les élèves des lycées techniques étudient à Combs-la-Ville et Melun.

Melun est desservie par un service de transport en commun, tandis que les élèves qui étudient à Brie Comte Robert disposent d'un ramassage scolaire. Une partie des autres structures d'enseignements (lycées, facultés, enseignement supérieur) se trouve sur la ville nouvelle de Sénart.

Enfin, concernant l'intercommunalité, un collège est envisagé à Coubert. Des transports intercommunaux devront alors être développés.

Echelle 1/ 1000



5.3 – Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

Au regard de sa population, Evry-Grégy dispose des principaux équipements sportifs et de loisirs. On note la présence de deux gymnases, d'un plateau d'évolution comprenant deux courts de tennis et un terrain de football le long du CD 48. L'intégration de ce dernier dans le paysage n'est pas des plus appropriée. Enfin, dans le village de Grégy-sur-Yerres, un terrain de football et un terrain de basket sont présents le long de la RD50.

Ces équipements sont complétés par une salle des fêtes et un centre de loisirs.

Evry-Grégy dispose des équipements sportifs suffisants notamment au vue des espaces boisés et naturels - dont le bois d'Evry et des bords de l'Yerres - qui jouxtent son territoire et par sa proximité d'un pôle urbain comme Brie Comte Robert.

5.4 – Les équipements sanitaires et de santé

5.4.1. Fonctions médicales et paramédicales

Les équipements sanitaires et de santé sont assez bien représentés sur la commune de Evry-Grégy.

	Existence
Dentiste	1
Infirmier ou infirmière	1
Laboratoire d'analyses médicales	Non
Masseur-kinésithérapeute	1
Médecin généraliste	2
Pharmacie	1

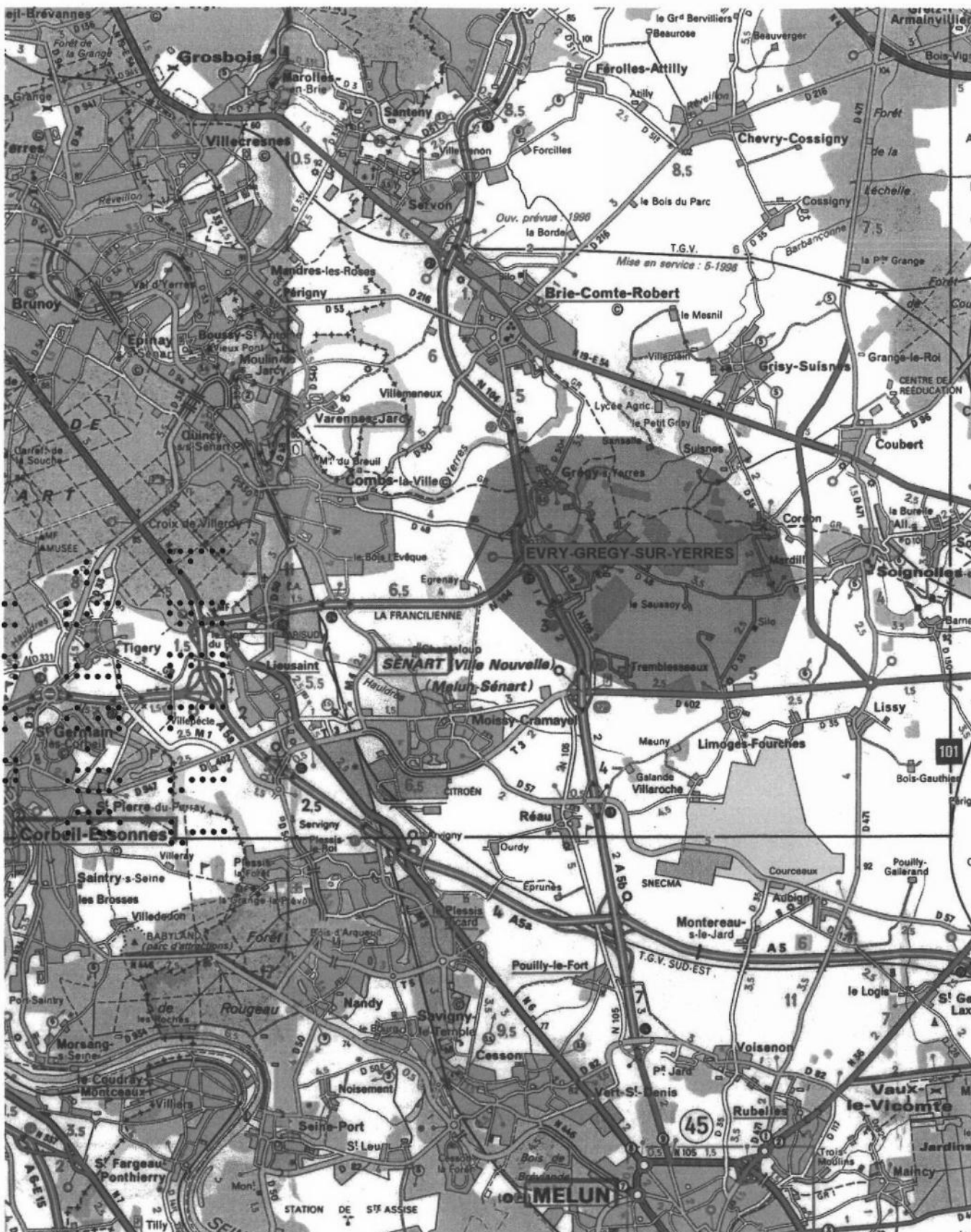
5.4.2. Equipement sociaux et action sociale

La commune dispose d'un accueil péri scolaire.

5.5 – Les cimetières

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres dispose de deux cimetières sur son territoire : Le cimetière d'Evry et le cimetière de Grégy. La commune a acquis un terrain de 7 000 m² pour l'agrandissement du cimetière de Grégy (voir plan ci-contre).

La commune dispose d'un niveau d'équipements assez faible, mais comparativement à sa population, il semble suffisant. La commune doit s'inscrire à une échelle intercommunale pour offrir une gamme d'équipements suffisants – notamment quant à des liens avec les communes membres du S.I.E.P. Yerres-Bréon. D'autre part, l'école primaire apparaît comme trop exiguë et la séparation des deux écoles pose des problèmes administratifs, notamment en terme de gestion, et de sécurité, même si l'allée du Château ne présente pas encore de trafics voitures très importants. Enfin, située dans la même allée, la mairie de Evry-les-Châteaux semble à l'étroit dans son bâtiment.



Source : Carte Routière et Touristique, Environ de Paris, 106 zoom, Michelin 2003

0 1.5 km

6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

6.1 – Le réseau routier

Evry-Gregy-sur-Yerres dispose d'un important réseau de voies routières. Elle est traversée à l'ouest par deux infrastructures de transports majeures la francilienne et l'autoroute A5b.

- Les voies primaires régionales (Cf. Carte *Infrastructures de transport*).

La commune est traversée par l'**autoroute A5b** sur la frange sud-ouest du territoire communal suivant une direction nord-sud. Elle dispose de deux bretelles d'accès, l'une à l'extrême sud sur la D402, l'autre via la N105.

L'autoroute A5b permet de rejoindre à une échelle géographique restreinte :

- Melun au sud
- L'échangeur avec la francilienne au nord

A une échelle plus importante l'A5 permet de rejoindre :

- Paris au nord, via la Francilienne,
- Dijon au sud via les villes de Sens et Troyes.

La commune est également traversée par la **francilienne** et dispose d'un embranchement au nord-ouest. Cette infrastructure constitue un véritable avantage en terme de transport. Elle permet de rejoindre l'A4 et Paris au nord et l'A6 à l'ouest.

L'élargissement de la Francilienne est prévu au SDRIF (catégorie des voies rapides principales à aménager)

L'embranchement A5b et N104 (carrefour du Val Ganisse) se situe en limite communale occidentale.

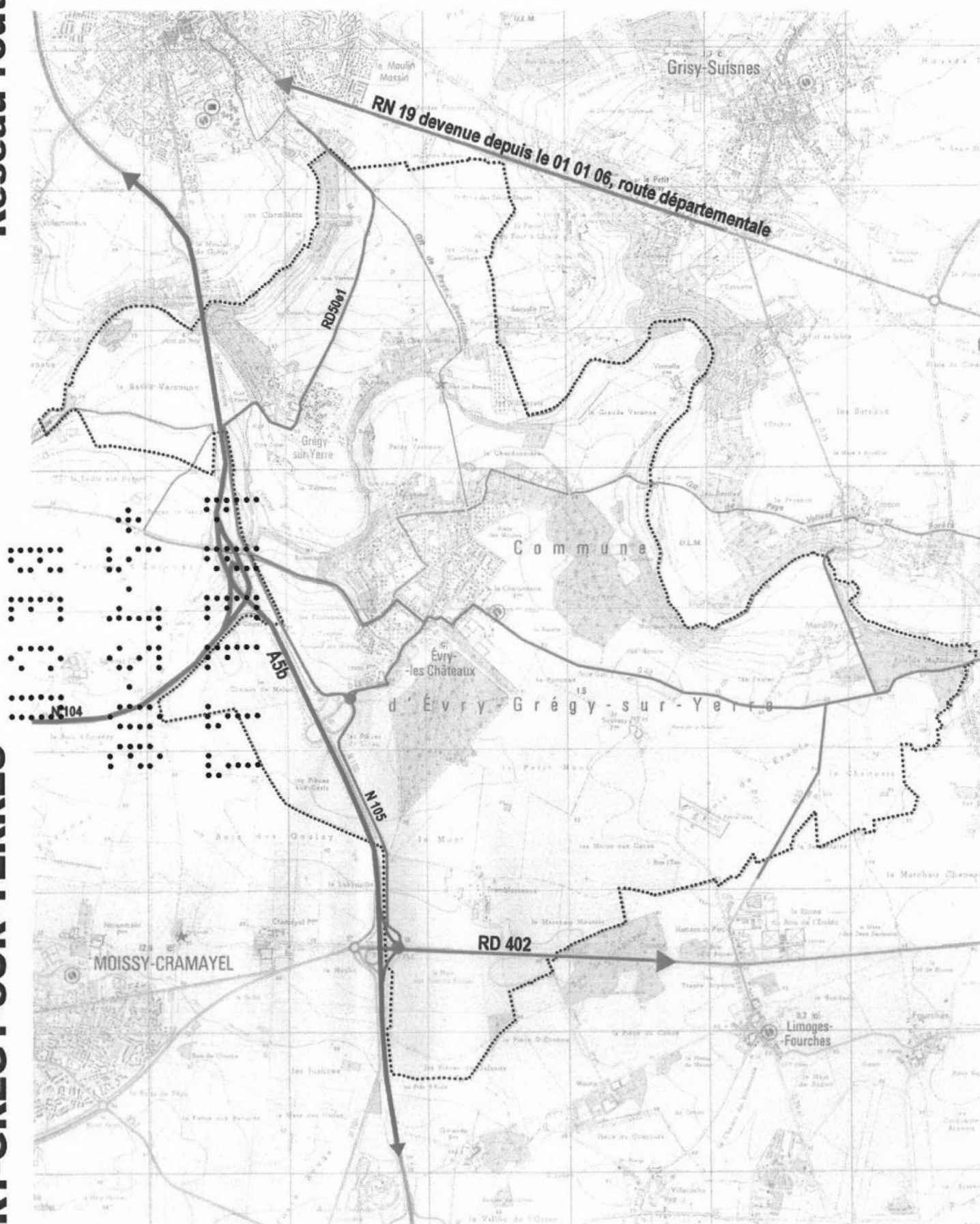
- Les voies primaires locales

La départementale la plus importante est la route nationale 19 devenue depuis le 01 janvier 2006, route départementale qui passe à proximité de la limite nord du territoire communal.

La route départementale 402 traverse le territoire en marge de l'espace urbanisé au sud du territoire, suivant un axe est / ouest. Elle permet de relier Evry-Gregy-sur-Yerres à la ville nouvelle de Sénart, à l'embranchement avec l'A5b, et à la commune de Guignes.

D'autre part, trois autres voies départementales irriguent le territoire. La RD35 se situe à l'est de la commune. Elle permet de rejoindre les communes de Limoges-Fourches au sud et Grisy-Suisnes au nord, et permet la desserte du hameau de Mardilly.

La RD50el permet de rejoindre Brie-Comte-Robert depuis Grégy-sur-Yerres et la RD48 traverse le territoire d'est en ouest en traversant l'espace urbanisé d'Evry-les-Châteaux. Elle permet de rejoindre la commune de Soignolles-en-Brie à l'est.



➤ Les voies secondaires locales

Les voies secondaires permettent de renforcer les liaisons inter-quartiers, de desservir les différentes zones résidentielles et d'offrir des liens avec le centre-village.

Trois rues principales irriguent le bourg d'Evry-les-Châteaux : l'allée du Château, la Grande rue et la rue des Perriers. Ces deux dernières sont assez étroites. Le lotissement des Marquis a permis d'implanter une voirie orthogonale, dont l'allée des Marquis longue et rectiligne. Son gabarit paraît aujourd'hui totalement surdimensionné compte tenu du rôle modeste qu'elle joue dans le fonctionnement interne de la commune.

Au nord des rues Madeleine Boisset et Pont des Romains et de part et d'autre de la rue de Grégy, les voies sont d'anciens sentiers et chemins ruraux. De fait, la trame paraît désorganisée compte tenu de la faiblesse des liaisons transversales. L'état de la chaussée est souvent déplorable avec nid de poules et rustines et certaines voies comprises entre les chemins du pont des Romains et des Moulins sont de simples cheminements en graviers. De plus, certaines voies semblent s'arrêter de façon brutale laissant l'obligation à l'automobiliste de faire demi-tour et de rebrousser chemin.

Enfin, on recense de nombreuses voies en impasse dans les lotissements nouvellement construits.

Grégy-sur-Yerres s'articule autour de deux voies principales, la rue Paul Cotasson et la rue de la République.

6.2 – Transports en commun

Evry-Grégy-sur-Yerres dispose essentiellement du bus comme mode de transports en commun.

6.2.1. Le réseau de bus

La commune de Evry-Grégy-sur-Yerres fait partie du Syndicat intercommunal d'Etudes du Réseau Arlequin.

6.2.2. Le réseau ferré

Evry-Grégy-sur-Yerres n'est desservie par aucune voie de chemin de fer.

6.3 – Les liaisons douces

On recense sur la commune deux chemins de grandes randonnées et très peu de liaisons douces au sein même du territoire.

6.3.1. Les sentiers communaux

On ne recense qu'un très faible maillage de sentiers pédestres sur la commune. Les quelques chemins se situent dans la partie ancienne de Grégy-sur-Yerres et dans le secteur en amont de l'Yerres (sentiers des Buttes et des Larris).

Evry-Grégy-sur-Yerres ne se caractérise pas par un réseau de liaisons douces important. Cependant, on note la réfection complète d'un sentier qui permet de rejoindre l'église de Grégy au terrain de sport situé en entrée de ville.

A Evry-les-Châteaux, dans la zone urbanisée aucun cheminement piéton n'a été recensé. Pourtant au sein même du centre bourg, l'existence de ces liaisons permettrait de circuler au calme, à l'intérieur même du village et à l'abri de la circulation automobile.

Il serait intéressant de dégager et éventuellement retracer quelques sentiers ruraux, ou de séparer les circulations, notamment sur l'allée du Château pour sécuriser les accès aux équipements scolaires.

Enfin, la commune dispose de nombreux bois qui offrent des chemins de randonnée agréables.

6.3.2. Les chemins de petites et grandes randonnées

D'après la carte I.G.N., Evry-Gregy-sur-Yerres est traversée par deux chemins de Grande Randonnée. Le premier part du centre de Brie-Comte-Robert et traverse Evry-Grégy du nord au sud via le Pont des Romains qui enjambe l'Yerres jusqu'à l'angle des chemins du Pont des Romains et des Essarts. Il rejoint alors le GR de Pays Vallées et Forêts Briardes qui traverse la commune d'est en ouest en suivant quelque peu le cheminement de l'Yerres.

La commune dispose donc d'atouts en terme de randonnée. Mais il est toutefois dommageable de constater que les bords de l'Yerres ne sont accessibles qu'en très peu d'endroits. Il serait intéressant pour la commune de développer un chemin de randonnée le long des méandres de l'Yerres. Cette politique permettrait à la rivière d'entrer dans les considérations d'aménagements notamment par une mise en valeur.

La Commune de Evry-Grégy-sur-Yerres dispose d'un excellent niveau de desserte par les infrastructures routières. La présence de l'A5b et de la francilienne permet de rejoindre le Barreau est-ouest jusqu'au département de l'Essonne et l'autoroute A6, via la ville nouvelle de Sénart et le barreau nord-sud jusqu'à l'A4. La commune dispose donc d'une situation géographique privilégiée à la confluence de plusieurs infrastructures de transport routier. En revanche, les sentiers pédestres endogènes sont très peu développés.

La présence de l'Yerres constitue un véritable atout notamment en terme de qualité de vie. La rivière gagnerait à être valorisée et mise en valeur par des aménagements appropriés.

Enfin, en vue d'améliorer les circulations, il sera nécessaire de tenir compte du P.D.U. de la région Ile de France.

7. LA GESTION DE L'EAU ET DES DECHETS

7.1 – La gestion de l'eau

7.1.1. Eau potable

Le syndicat des Eaux est alimenté par le forage situé sur le territoire d'Evry-les-Châteaux, sur la rive gauche de l'Yerres. Le débit d'exploitation est de l'ordre de 75 m³/h. Ce forage comporte un fort taux de nitrate (de l'ordre de 50 à 60mg/L).

7.1.2. Assainissement

Un schéma directeur d'assainissement est cours d'élaboration.

7.2 – La gestion des déchets

La commune est membre du Syndicat Intercommunal pour l'Enlèvement et le Traitement des Ordures Ménagères de la région de Tournan-en-Brie, le S.I.E.T.O.M.

La collecte des résidus ménagers est confiée à la société S.E.P.U.R. qui effectue le ramassage une fois par semaine, le jeudi.

Le ramassage des objets encombrants est également organisé, une fois par mois, par la même société qui les évacue dans la décharge de Soignolles-en-Brie.

Le traitement des déchets est effectué dans l'usine mixte (compostage et incinération) du syndicat, à Belle Croix sur le territoire d'Ozoir la Ferrière dont la capacité actuelle est de 200 tonnes / jour.

La commune envisage à moyen terme, l'installation d'une déchetterie à l'est de la RD 35 jusqu'en limite communale avec Limoges-Fourches.

8. SYNTHÈSE ET ENJEUX SOCIO-ECONOMIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

A travers le diagnostic économique et démographique, on constate que la commune de Evry-Grégy-sur-Yerres, après avoir connu une croissance soutenue de sa population, est en phase de relative stagnation.

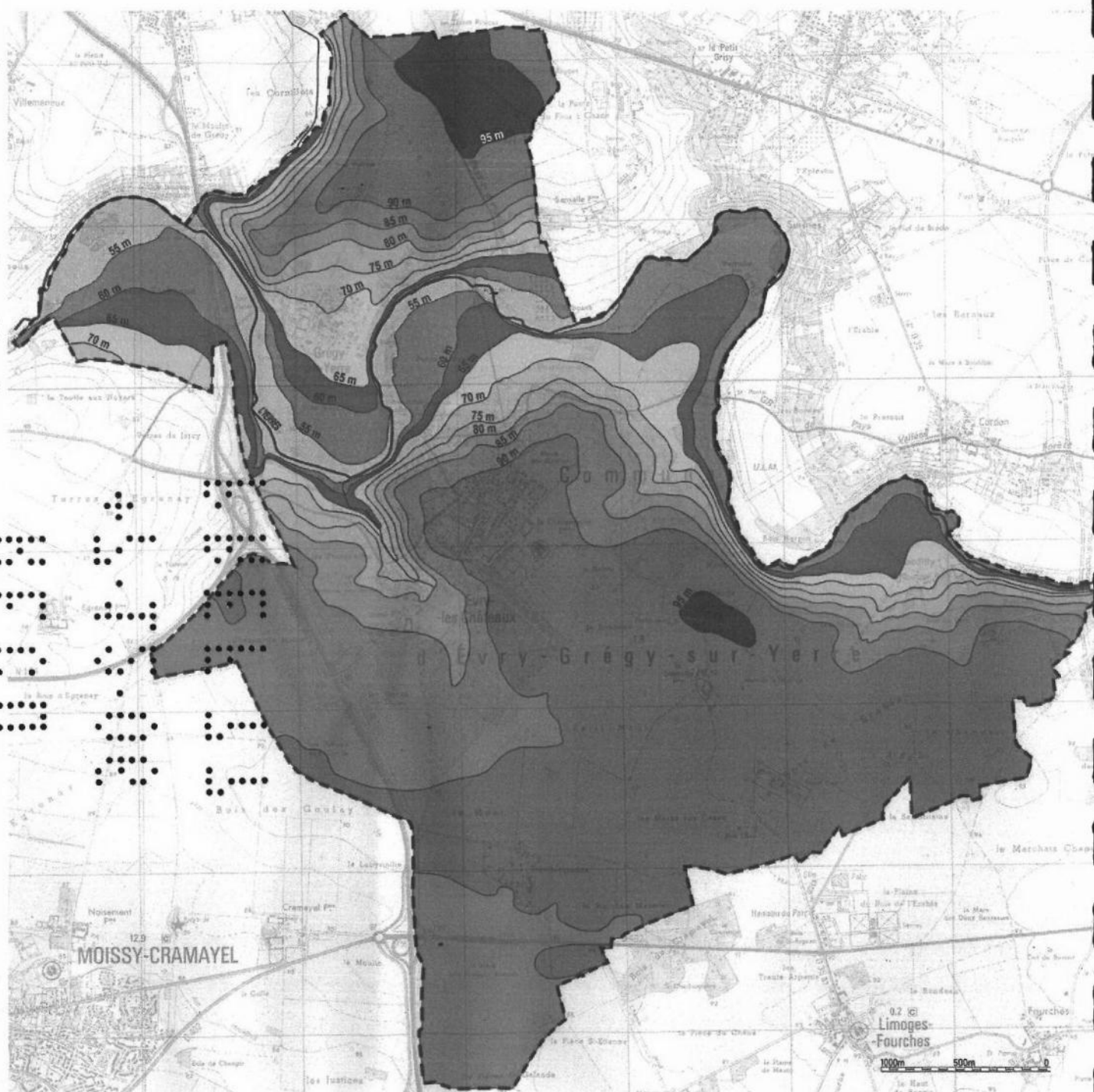
- L'évolution démographique de Evry-Grégy-sur-Yerres bien que positive, voit son taux de variation baisser régulièrement depuis 1982. De plus, la population connaît un léger vieillissement et le nombre d'habitants par logement est en baisse constante (passage de 3,21 à 2,83). Ce phénomène est avant tout lié à un manque de logements. Par conséquent, pour amener sa population à environ 2 110 habitants, la commune aura besoin d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.
- Le taux de chômage est très faible (5,48 %) et les taux d'activité et d'emploi sont en augmentation depuis 1990. Mais les emplois sur la commune sont en nombre trop insuffisant. Ce constat est lié à la faiblesse de l'offre commerciale et à l'absence de zones d'activités. Le but est donc d'assurer la pérennité des emplois existants et d'essayer d'implanter quelques activités sur le territoire.
- Sa présence au sein d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale doit faciliter la mise en place d'un certain nombre de structure dans les domaines de l'équipement et de l'économie.
- Enfin, elle possède une excellente situation géographique au nord de Melun, et en mitoyenneté avec la ville nouvelle de Sénart. De plus, elle est en contact direct avec des infrastructures de communication majeures, telles que l'A5, la francilienne et l'aéroport Melun Villaroche.

A travers le présent P.L.U., il s'agira de répondre à ces problématiques relevées à l'échelle communale. A savoir, construire plus de logements ne serait ce que pour maintenir la population, développer une véritable offre commerciale et tirer profit d'une situation géographique avantageuse en développant notamment des activités.

II - DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



EVRY-GREGY-SUR-YERRES — Topographie & Hydrographie



Source : Carte IGN 1/25 000, Evry Melun 2415 OT

1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

1.1 - Topographie

La commune de Evry-Grégy-sur-Yerres présente une topographie assez marquée. Les courbes de niveaux suivent les méandres de la rivière l'Yerres. Elles présentent donc une orientation complexe et irrégulière. Les altitudes varient d'environ 50 mètres au niveau de l'Yerres à plus de 95 mètres à l'extrême nord et au sud-est de la commune.

La commune peut être découpée en trois ensembles distingués ci-dessous :

- ✓ La partie centrale qui correspond à la vallée de la rivière l'Yerres présente une topographie comprise entre 50 mètres et 65 mètres. Ce secteur recense très peu de constructions et constitue un espace naturel important.
- ✓ La partie septentrionale de la commune qui correspond à Grégy-sur-Yerres est assez restreinte mais au relief assez accidenté. L'amplitude de l'altimétrie n'est pas très importante mais elle évolue rapidement. Ainsi, l'espace urbanisé est situé sur des pentes oscillant entre 65 et 75 mètres, alors que les espaces naturels et agricoles se localisent sur des pentes qui varient entre 75 et légèrement plus de 95 mètres.
- ✓ Au sud de l'Yerres, la configuration est la même que précédemment, mais une vaste plaine occupe la partie méridionale et sud-est de cette zone. C'est ici que s'est développé le village d'Evry-les-Châteaux, à une altitude comprise entre 90 et 95 mètres. Les extensions urbaines occupent quant à elles les coteaux formés par la vallée de l'Yerres.

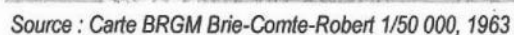
1.2 – Géologie

D'après la carte géologique de la feuille de Brie-Comte Robert et sa notice (édition du B.R.G.M., 1/50 000), l'étude géologique des sols de la commune de Evry-Grégy-sur-Yerres fait ressortir les formations dans l'ordre suivant :

Des terrains affleurants nous recensons des calcaires et travertins de Champigny, des marnes supragypseuses, des marnes vertes, des marnes, calcaires et meulière de Brie, des limons des plateaux. A proximité de la rivière Yerres, nous notons la présence d'alluvions modernes et anciennes.

Alluvions modernes (Fz)

Ce sont des dépôts récents édifiés par les rivières sur leurs berges déprimées, constitués par des sédiments variés où prédominent les argiles sableuses, les limons argilo-sableux et tourbeux. Ici, ils sont présents au nord de la commune dans le lit de l'Yerres. Relativement peu importants dans le cours d'eau, ils n'atteignent quelque développement notable qu'à leur confluent, ou au voisinage des pertes du fond. Elles referment parfois une faune de mollusques fluviatiles variés.



Limons des plateaux (LP)

Cette formation meuble recouvre de vastes étendues à la surface des plateaux. Constitués par des dépôts argilo-sableux fins et compacts, parfois lités et zonés, avec passage de cailloutis, ils sont brun foncé et argilo-sableux vers le sommet, parfois fendillés dans la partie moyenne, de couleur plus claire et calcaireux à la base, qui refferme parfois des éléments remaniés des cailloutis de Sénart, et des meulière de Brie ailleurs.

Alluvions anciennes (Fy et Fx)

Des dépôts de sables et graviers occupent le fond des vallées et s'élèvent parfois au-dessus de celui-ci en vallée d'Yerres. Les plus bas sont les plus récents (Fy). Constituées à leur base par des graviers, cailloutis et sables, les alluvions anciennes refferment des matériaux siliceux : Grès de Fontainebleau, Meulière de Brie et Travertin de Champigny ; des matériaux calcaires : calcaires de Brie et de Champigny. Ce dépôt inférieur clastique est recouvert par des sables jaunes de plus en plus fins, devenant argileux au sommet.

Marnes, calcaire et meulière de Brie (g1b)

L'importante assise de la Brie, dont l'épaisseur moyenne est de 10 mètres, constitue la plate-forme structurale supérieure de la Brie. Elle renferme encore des bancs calcaires et marneux au NW, mais ailleurs, l'assise est entièrement silicifiée et se présente sous le faciès meulier (g1bM). Parfois fossilifère, elle renferme une faune d'eau douce.

Marnes vertes et Glaises à Cyrènes (g1a)

L'assise se compose de bancs d'argile compacte, tenace à cassure fibreuse, où s'intercalent de nombreux bancs de nodules de carbonate de calcium et de sulfate de strontium, à forte densité. La masse dont l'épaisseur moyenne est de 5 mètres, repose sur les Glaises à Cyrènes, composées d'argiles marneuses jaunes, vertes et grises, avec filets de sable fin.

Marnes supragypseuses (e7b)

Elle sont régulières et comprennent : au sommet les marnes blanches (e7b2), d'environ 4 mètres de puissance, et à la base les marnes bleues (e7b1), atteignant 8 à 9 mètres. Elles dominent le fond de vallée, mais sont toujours masquées par une mince couche d'éboulis. Les marnes blanches sont calcaireuses et les marnes bleues plus argileuses.

Calcaire et travertin de Champigny (e7a)

Le calcaire de Champigny constitue la seconde assise structurale résistante. Elle n'est visible que dans le fond de la vallée de l'Yerres. C'est une assise puissante de 40 à 45 mètres, constituée par des masses de calcaire dur, mais souvent caverneux et fissuré, avec nombreux niveaux silicifiés, coupés par des marnes blanchâtres, grisâtres et jaunâtres, argileuses surtout vers la base.

Suivant leur caractéristique géologique, tous les terrains à Evry-Grégy-sur-Yerres ne présentent pas une même aptitude à recevoir des fondations.

Ainsi, les marnes vertes donnent un terrain de fondation peu consistant, sujet à des décollements et à des glissements sur les pentes. Les meulière de Brie et le calcaire de Champigny sont d'excellentes assises de fondation, mais il faut toutefois tenir compte dans certains cas, de leur caractère aquifère. Les marnes supra-gypseuses constituent un bon terrain de fouille, mais qui nécessite parfois l'emploi de ciments spéciaux, en raison de la présence d'eau et de résidus séléniteux.

1039

3047



L'Yerres depuis le pont d'Evry.



L'Yerres depuis le pont des Romains. La rive droite est occupée par le bois de la Chardonnière et la rive gauche par des terres agricoles.

1.3 - Hydrographie

1.3.1. Le réseau hydrographique

L'Yerres traverse avec des méandres très marqués, la partie septentrionale du territoire suivant une direction est-ouest. Elle constitue la limite communale avec Brie Comte Robert au nord et Grisy-Suisnes et Soignolles à l'est. L'Yerres incise le territoire en deux, séparant de façon naturelle les deux villages de Grégy-sur-Yerres au Nord et d'Evry-les-Châteaux au sud.

L'Yerres est un affluent de la Seine dans laquelle elle se jette plus au nord-ouest, au niveau de Villeneuve-Saint Georges. La commune appartient donc au bassin de la Seine.

Par ailleurs, on recense deux ruisseaux affluents de l'Yerres au nord-ouest et à l'ouest du territoire. Le ru de Cornillot traverse partiellement la commune en limite communale avec Brie Comte Robert, et le ru Blanchard pénètre le territoire à l'ouest de l'espace urbanisé d'Evry-les-Châteaux. Il sert d'exutoire naturel à l'étang du château d'Evry.

L'Yerres se caractérise par un régime torrentiel avec des crues subites et un faible étiage. La rivière n'a qu'un débit intermittent et minime. Son lit comporte de nombreuses pertes, et présente de longues sections à sec même en période pluvieuse.

1.3.2. Hydrogéologie

La disposition synclinale des assises favorise la circulation des eaux souterraines et leur accumulation. De fréquentes dépressions favorisent l'introduction des eaux météoriques dans le sous-sol.

Les nappes libres. Les alluvions ancienne de l'Yerres renferment une nappe susceptible de fournir de bons débits, surtout dans la partie inférieure de son cours. Les argiles à meulière, peu perméables, déterminent de nombreuses mares et des niveaux aquifères peu profonds et peu étendus. Dans les bancs fissurés du calcaire et de la meulière de Brie reposant sur l'horizon strictement imperméable des marnes vertes, circulent en régime de grande perméabilité des eaux abondantes dont la présence est générale sur les plateaux, où elles alimentent de grands étangs et déterminent de nombreuses sources d'affleurement sur le flanc des vallées.

Les nappes captives. Le niveau aquifère le plus puissant est celui du calcaire de Champigny dont les eaux sont en charge sous les marnes bleues argileuses.

1.4 – Climatologie

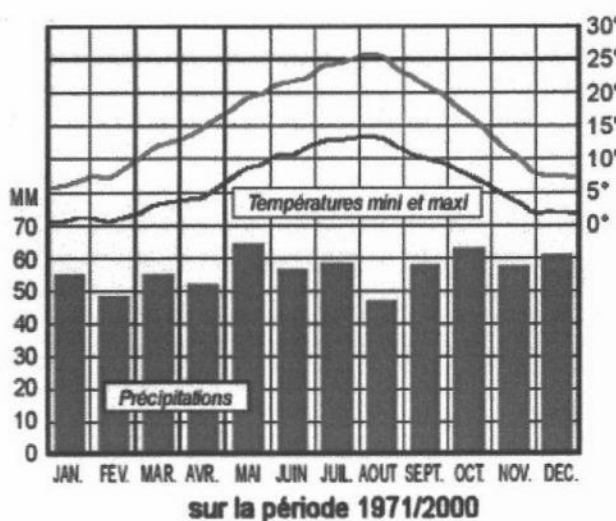
La station météorologique la plus proche est implantée sur le territoire communal de Montereau-sur-Le-Jard, au lieu-dit Aérodrome de Melun-Villaroche. Son altitude s'élève à 91 mètres.

Le climat relève du type océanique dégradé. L'éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales renforcent les écarts de température. Les pluies, également réparties sur l'année, sont fréquentes en hiver (2 j./ 3), plus rares (1 j./ 3) mais plus intenses l'été à cause des orages

La température moyenne, établie de 1969 à 1998, correspond à 10,8°C. La moyenne des températures minimales équivaut à 0,8°C, celle des températures maximales à 24,7°C.

La hauteur moyenne des précipitations, calculée sur la même période, s'élève à 663,7 mm par an, les mois les plus pluvieux étant ceux d'octobre (en moyenne 59,2 mm de précipitations sont enregistrés) et de novembre (57,9 mm).

Normales de températures et de précipitations à Melun-Villaroche



25,3 jours de gelée blanche et 14,4 jours de neige sont comptabilisés en moyenne annuelle de 1991 à 1998, et 4,3 jours de neige au sol sont enregistrés en moyenne annuelle de 1989 à 1998.

Les vents proviennent majoritairement du secteur Sud Sud-Ouest (à hauteur de près de 25 %), et dans une moindre mesure en provenance du Nord (pour 13 % d'entre eux).

Plus de la moitié des vents circule en moyenne à une vitesse de 2 à 4 m par seconde (soit de 7,2 km/heure à 14,4 km/heure). Un tiers des vents circule de 5 à 8 mètres/seconde (soit de 18 km/heure à 28,8 km/heure), enfin 5,7 % circule à une vitesse supérieure à 8 mètres/seconde.

1.5 – Les risques naturels et majeurs

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres est comprise dans le périmètre du permis exclusif de recherches d'hydrocarbures liquides ou gazeux dit « permis Chevy ». Elle est traversée par de nombreux réseaux (oléoduc, gazoduc, liaison hertzienne, télécommunication) qui font l'objet de servitudes.

1.5.1. Les risques naturels

Un plan de prévention des risques liés à la sécheresse (subsidence) a été prescrit le 11 juillet 2001 sur la commune. En revanche, aucun plan de prévention des inondations n'est prescrit sur Evry-Grégy-sur-Yerres. Les risques d'inondations liés à la présence de l'Yerres sont sans enjeu humain sur le territoire.



communal. Cela dit, il est intéressant pour tout aménagement de tenir compte du niveau des plus hautes eaux connus à ce jour.

On dénombre plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles. Concernant les inondations et coulées de boues on recense quatre arrêtés (les 11 janvier et 16 mai 1983, 29 décembre 1999, 30 novembre 2000 et 29 octobre 2002), concernant les mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse on recense également quatre arrêtés (les 4 décembre 1991, 25 janvier 1993, 28 juillet 1995 et 29 décembre 1999), et enfin l'arrêté du 12 mars 1998 est relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

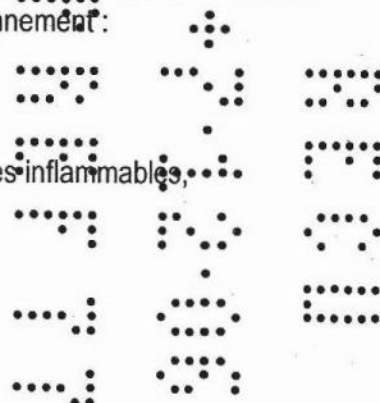
1.5.2. Les cavités souterraines

D'après la D.R.I.R.E., la commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres ne comporte pas actuellement d'exploitation de carrières, et l'on ne recense aucune existence d'anciennes exploitations de carrières.

1.5.3. Les installations classées pour la protection de l'Environnement

Trois établissements implantés à Evry-Grégy-sur-Yerres font l'objet de déclaration ou autorisation au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement :

- C.A. LA BRIE (déclaration)
 - broyage, concassage, criblage des substances végétales,
 - silos de stockage de céréales, grains, dégageant de poussières inflammables,
 - stockage d'engrais simples à base de nitrates, ammonitrates
 - dépôts agro-pharmaceutiques,
- GDF « Bois l'Erable » (autorisation)
 - installation de réfrigération ou compression,
 - installation de combustion
- SIREB (déclaration)
 - Travaux mécanique des métaux et alliages
 - Traitement des métaux et matières plastiques



L'Yerres et la topographie induite par sa présence sont des facteurs essentiels à l'implantation et au développement de la commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres.

Aujourd'hui, il convient de porter une attention toute particulière dans la détermination des futures constructions à ces éléments, mais également à la géologie et aux divers risques naturels présents sur la commune



2. OCCUPATION DU SOL ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

L'image principale donnée par Evry-Grégy-sur-Yerres est celle d'une commune à l'activité agricole très présente qui souffre de l'absence d'une centralité urbaine forte. Les liens entre les deux structures urbaines sont mis en difficulté par l'Yerres qui traverse le territoire d'est en ouest.

2.1. – L'occupation du sol

2.1.1. L'espace agricole

Les espaces agricoles à Evry-Grégy-sur-Yerres occupent la majeure partie du territoire communal. Il recouvre 1 467 hectares soit près de 76 % du territoire communal.

Ils occupent toutes les parties septentrionale et méridionale de la commune, isolant de façon plus prononcée les deux centres urbains de manière interne et également externe.

L'espace agricole se compose pour l'essentiel de vastes parcelles occupées majoritairement par des cultures céréalières. La culture du blé domine, puis vient celle du maïs et de la betterave. Cette forme d'occupation du sol constitue des espaces d'openfield qui offrent des perspectives très lointaines.

On dénombre également un certain nombre de vergers au sein de l'espace en voie de mutation urbaine, notamment le long des chemins des Noisetiers et des Côtes.

Enfin, certains espaces agricoles sont totalement isolés, notamment en terme de desserte, par les infrastructures routières que constituent la francilienne et la RD 402.

2.1.2. L'espace naturel

L'espace naturel occupe le territoire de manière ponctuelle. Mais pour l'essentiel il s'organise fortement sur le pourtour de l'Yerres. Ainsi, on recense des espaces boisés de taille assez modeste le long de la vallée de l'Yerres et de part et d'autre du ru Blanchard. C'est le cas pour le Bois d'Evry, de la Chardonnière et de Mardilly. Ils ponctuent le territoire et renseignent sur la présence des espaces humides telles que l'Yerres et les rus Blanchard et Cornillot.

Les berges de ses cours d'eau sont régulièrement occupées par des alignements d'arbres, des hautes herbes et une végétation typique des milieux humides.

La présence des espaces humides contribue dans certains cas à la vacance de certains terrains qui se muent en friche.

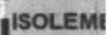
2.1.3. L'espace urbain

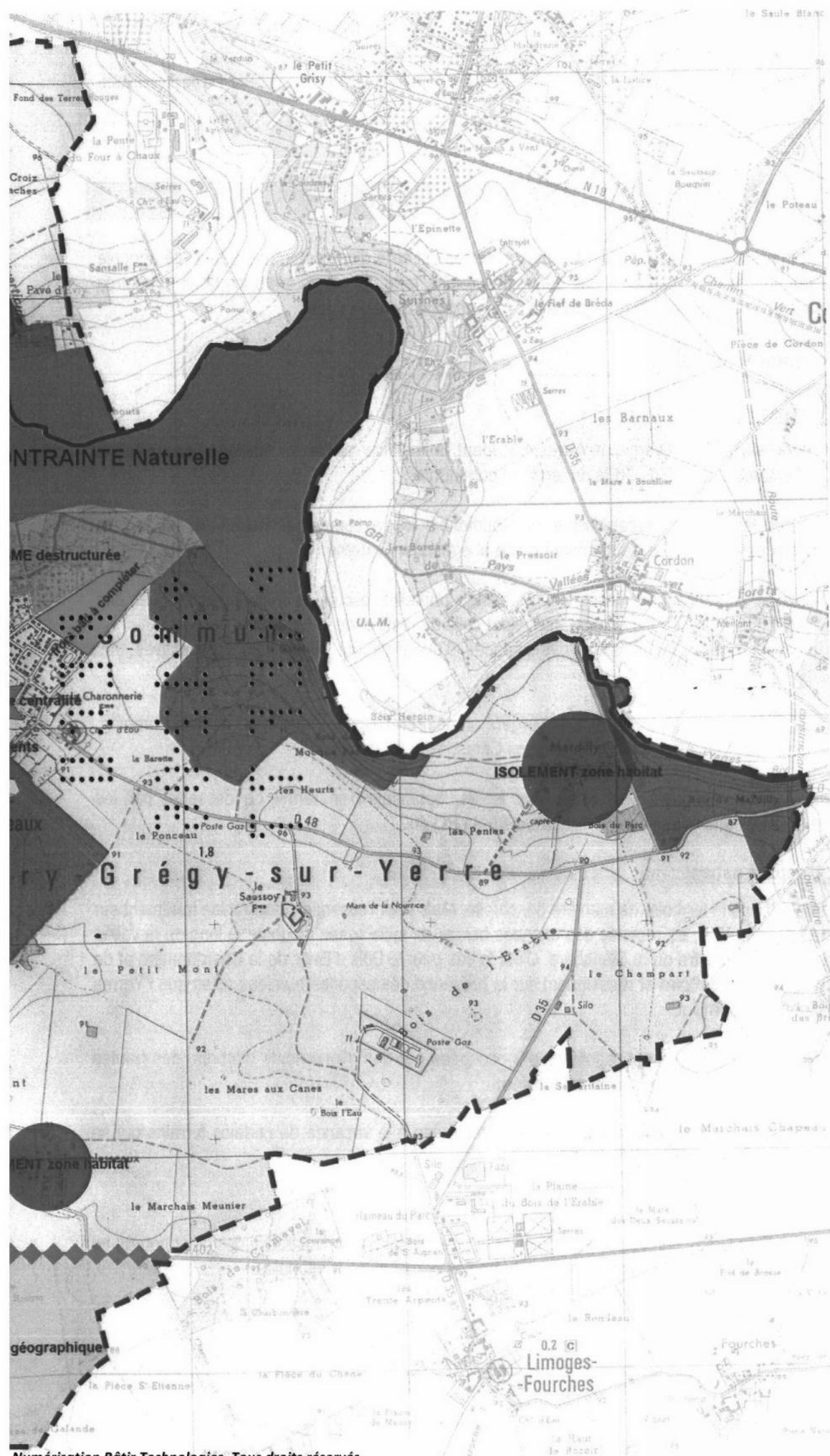
L'espace urbain à Evry-Grégy-sur-Yerres est complexe. La réunification administrative des deux bourgs ne peut palier une absence de fonctionnement interne entre ces deux entités territoriales.

EVRY-GREGY-SUR-YERRES

Figure 1 consists of four sub-graphs labeled (a) through (d), each showing the percentage of correct responses over 10 trials for a different initial condition. The y-axis for all graphs is 'PERCENT CORRECT' ranging from 0 to 100. The x-axis is 'TRIAL' ranging from 1 to 10.

- (a) 100% correct: Performance starts at 0% on trial 1 and rises to approximately 85% by trial 10.
- (b) 75% correct: Performance starts at 0% on trial 1 and rises to approximately 75% by trial 10.
- (c) 50% correct: Performance starts at 0% on trial 1 and rises to approximately 50% by trial 10.
- (d) 25% correct: Performance starts at 0% on trial 1 and rises to approximately 25% by trial 10.





A Grégy-sur-Yerres, l'occupation du sol présente un développement assez simple. L'urbanisation du village s'est effectuée le long d'une voie principale. Depuis, des opérations ponctuelles se sont greffées sur cette trame urbaine formant des poches d'extension, avec dans certains cas des constructions à l'intérieur du tissu urbain existant.

A Evry-les-Châteaux, plusieurs entités urbaines peuvent être distinguées. La partie ancienne de Evry-les-Châteaux s'articule surtout autour de la Grande Rue et de la rue des Perriers. Des extensions sous forme d'opérations programmées se sont greffées sur son pourtour. Puis, des extensions périphériques ont vu le jour, caractérisées par un habitat moins dense constitué de maisons individuelles aux caractéristiques hétérogènes. Plusieurs terrains vacants et friches (souvent d'anciens vergers) composent cette dernière entité territoriale. Cette forme d'occupation du sol s'est implantée sur la rive droite du ru Blanchard et sur le versant de l'Yerres jusqu'à la zone de plaine agricole. Les liens entre ces différents modes d'implantation ne sont pas évidents.

On recense deux poches d'urbanisation ponctuelles et isolées au cœur de l'espace agricole matérialisées par les hameaux de Tremblesseaux et de Mardilly. A une échelle encore plus réduite des fermes à l'intérieur du tissu urbain dense et à proximité immédiate des opérations d'habitat récentes sont à signaler.

2.1.4. Contraintes territoriales

De cette première vision, il est possible d'esquisser plusieurs contraintes territoriales. Les vallées et l'espace de plaine agricole constitués par l'Yerres contribuent fortement à l'absence de liens forts entre les deux centres urbains. Cet ensemble constitue une véritable barrière naturelle et encourage donc la bi-polarisation et l'absence de centralité forte. D'autant plus que les deux franchissements routiers sont inappropriés. De même, la francilienne isole de manière forte certaines entités agricoles et constitue indirectement une limite communale. Enfin, les espaces agricoles occupent la majeure partie du territoire et limitent les extensions urbaines.

L'occupation du sol laisse entrevoir qu'Evry-Grégy-sur-Yerres souffre de l'absence d'une centralité forte. Les liens entre les deux centres bourgs sont freinés par la rivière l'Yerres et son fond de vallée. Le développement de Evry-les-Châteaux passe par une densification de son tissu existant et une urbanisation des espaces interstitiels encore non occupés.

2.2. – Perceptions paysagères

Les analyses de l'occupation des sols réalisées sur Evry-Grégy-sur-Yerres ont permis d'appréhender la commune dans sa globalité, d'évaluer son fonctionnement et ses atouts en terme de paysage.

Le territoire présente donc une organisation paysagère marquée. Cette organisation à Evry-Grégy-sur-Yerres résulte surtout de la combinaison de la topographie et du réseau hydrographique, des espaces agricoles fortement présents, des massifs boisés, et de la trame urbaine.

Aujourd'hui, certains secteurs forment un ensemble visuel cohérent et homogène, d'autres secteurs au contraire sont moins clairement identifiables.

On identifie donc sur la commune plusieurs entités dont l'importance paysagère ainsi que les vocations d'aménagement sont différentes :



Conflit visuel et d'usage entre terres cultivées et point déchets non intégré dans son environnement.



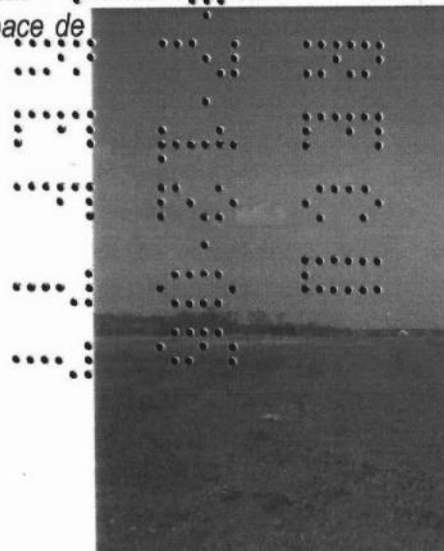
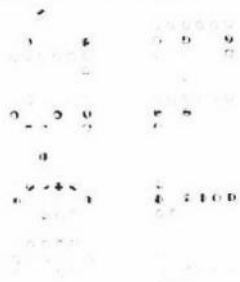
Le village de Grégy-sur-Yerres depuis la route d'Evry. Le paysage ouvert permet des vues très lointaines. La structure paysagère est forte et la lecture des limites facilitée. Pour autant, ces unités s'imbriquent assez bien les unes aux autres.



Depuis le Chemin des Moulins. Le paysage mêle espace agricole et espace urbain. Le front bâti s'arrête nettement et paraît incomplet. L'impression est d'autant plus forte que la topographie est plane. Seules une clôture ou une haie arbustive font la liaison entre ces deux entités paysagères.



Rue du Bois, d'Evry. Vision conflictuelle avec de part et d'autre de la route un espace de type agricole et de type urbain sans accompagnement paysager.



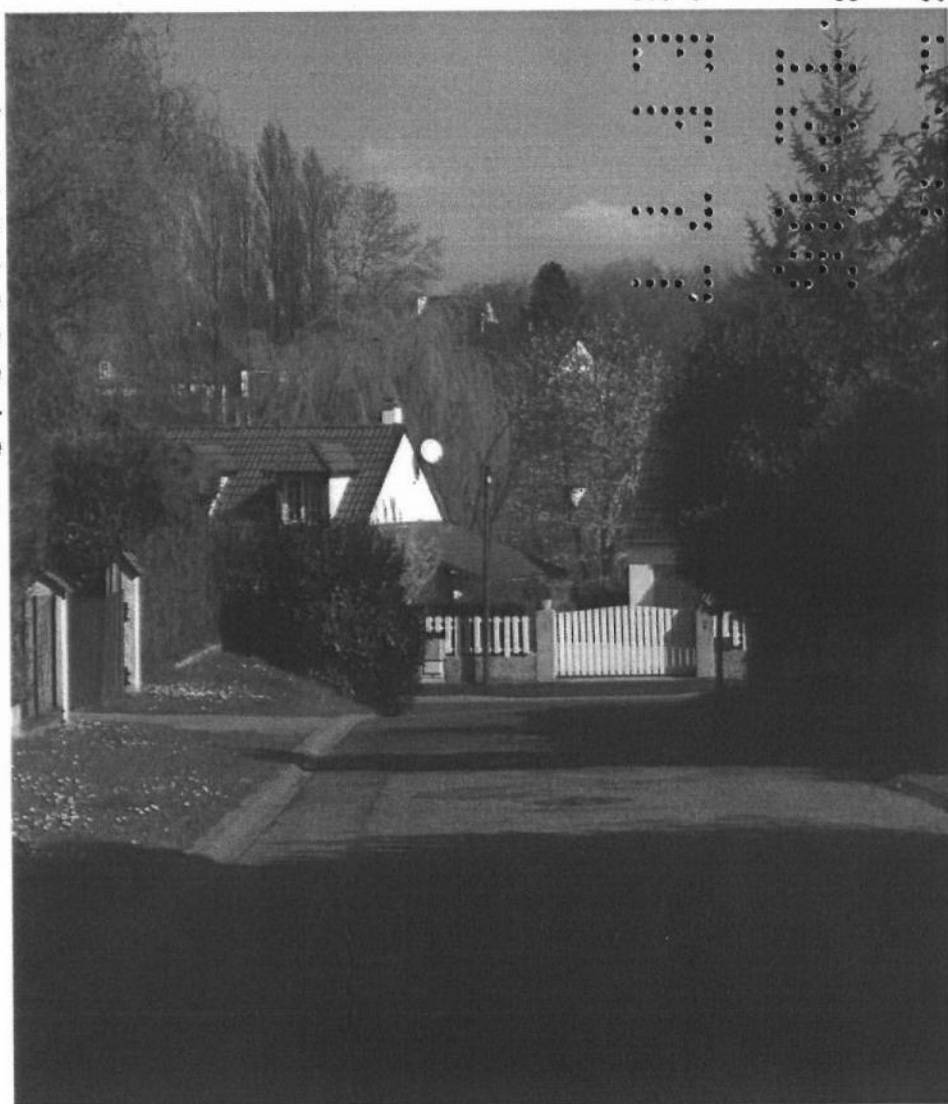
Depuis le chemin du Breuil. Cette composition paysagère mêle espace naturel et agricole, et espace urbanisé. Cette mixité contribue fortement à la qualité paysagère du site. Mais plus on s'éloigne de l'Yerres et plus les massifs boisés se font moins denses. Les parcelles qui descendent en pente douce jusqu'au ru Blanchard privilégient les surfaces en herbes. En revanche, l'unité paysagère composée par les maisons n'est pas clairement définie. A gauche du massif boisé, les toitures sont composées d'ardoises et de tuiles. De même, à droite du massif boisé, le faîtage et les ouvertures de toit ne semblent pas régis par une règle précise.

Breuil. Les versants constitués par des perceptions sur les maisons et remon des Compagnons- situés au . La faible hauteur des clôtures et n des construction en retrait par voie contribuent à ouvrir le paysage ant des vues lointaines sur les espa-





Impasse des Liserons. Vue sur le vallon créé par le ru Blanchard. Le paysage est fortement arboré. Les essences ne sont pas endémiques. La structure paysagère a été constituée par les habitants lors de la constitution de leur jardin. La topographie offre des perceptions assez lointaines sur le versant opposé.



Chemin d le ru offre, jardin –ici second pl l'implantat rapport à et permet ces verts.

- L'espace urbain des centres villages
- Les paysages mixtes
- Le paysage de part et d'autre du ru Blanchard
- Le paysage agricole ouvert
- L'espace boisé fermé

2.2.1. L'espace urbain des centres villages

L'espace urbain dans les deux centres villages est quelque peu similaire. Ainsi, il se caractérise par un bâti compact de faible hauteur (Rez-de-chaussée + combles). L'implantation est le plus souvent en front de rue, mais l'alignement est de temps à autre rompu par la présence de cours carrées créés par deux maisons en vis-à-vis implantées avec pignon sur rue. Ces cours sont souvent ouvertes ou clôturées par une simple barrière qui permet des perceptions visuelles sur le bâti implanté en deuxième rideau. Cette rupture dans la continuité urbaine offre des respirations dans l'espace urbain dense. Cette impression de densité est accentuée par l'étroitesse des rues. Cette configuration est toutefois moins perceptible à Grégy-sur-Yerres.

2.2.2. Les paysages mixtes

L'urbanisation s'est développée dans la plupart des cas dans les secteurs où la topographie est relativement peu accidentée. Il s'en suit un paysage qui passe brusquement sans continuité d'un espace agricole très ouvert à des espaces fermés (bois et forêts) et semi-ouverts (urbains).

Les unités structurantes sont donc trop lisibles. C'est le cas notamment entre les Chemins des Moulins et du Bois d'Evry où un espace agricole est inséré au cœur de l'urbanisation. De ce fait, l'allée des Marquis bifurque brusquement et une zone de confluence paysagère est fortement perceptible entre le paysage agricole et le paysage urbain. Seuls des clôtures ou des haies arbustives permettent de faire la liaison entre les deux espaces.

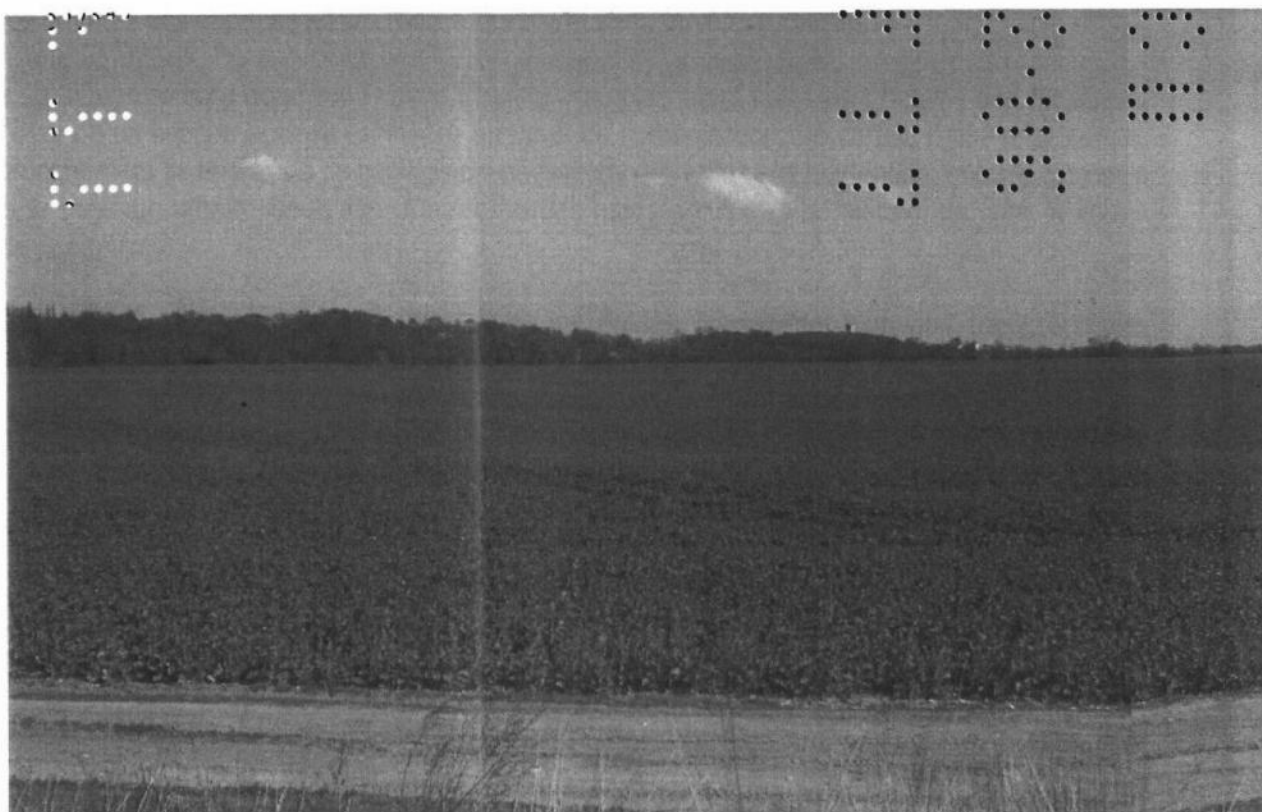
En entrée de Grégy-sur-Yerres par la route d'Evry, les entités paysagères bien que très disparates s'imbriquent assez bien les unes aux autres. Ainsi, le paysage ouvert permet des vues très lointaines. La structure paysagère est forte et la lecture des limites facilitée. Les massifs boisés gagnent en densité aux abords de l'espace urbain. Celui-ci s'intègre bien aux espaces boisés situés au second plan et de hauteur plus importante. En revanche l'absence de traitement des abords de la route, et la présence de réseaux aériens ne contribuent pas à faciliter l'imbrication de ces éléments structurants entre eux.

Enfin, on note des conflits visuels et d'usage notamment dans la disposition des points déchets et d'une décharge sauvage le long de la route d'Evry.

2.2.3. Le paysage de part et d'autre du ru Blanchard

Le vallon constitué par le ru Blanchard offre une véritable entité paysagère, mêlant plusieurs espaces à la structure paysagère distincte. Il se compose en outre, de boisements naturels ou anthropiques.

Les massifs boisés naturels sont composés pour l'essentiel de charmes, de noisetiers et de chênes pédonculés. Leur présence se fait moins présente au fur et à mesure que l'on approche de l'espace urbanisé, notamment par le chemin du Breuil. La composition paysagère mêle alors espace naturel et agricole, et espace urbanisé. Cette mixité contribue fortement à la qualité paysagère du site. Plus en



Paysage ouvert depuis le pont d'Evry. L'ordonnement paysager laisse entrevoir les espaces boisés, l'e



ace agricole et l'espace urbain.

amont, les parcelles qui descendent en pente douce jusqu'au ru Blanchard privilégient les surfaces en herbes et l'unité paysagère composée par les maisons se définit de façon moins nette. Le revêtement et les ouvertures de toit oscillent entre ardoises et tuiles et fenêtres de toit et chiens assis.

De part et d'autre du ru Blanchard dans l'espace urbanisé plus dense, le paysage est fortement arboré. Les essences arbustives ne sont pas endémiques. La structure paysagère est constituée par les habitants lors de la constitution de leur jardin. De plus, la topographie constituée par le ru offre des perceptions sur les maisons et jardin situés au second plan. La faible hauteur des clôtures et l'implantation des constructions en retrait par rapport à la voie contribuent à ouvrir le paysage et permettent des vues lointaines sur les espaces verts.

2.2.4. Le paysage agricole ouvert

Les espaces agricoles ouverts sont essentiellement présents sous forme d'openfield. Cette caractéristique contribue à offrir une multitude de cônes de vue, notamment depuis les voies routières traversantes. De ce fait, les terres cultivées marquent d'une empreinte forte le paysage. Une certaine monotonie paysagère s'installe d'autant plus que la diversité des cultures existe très peu.

2.2.5. L'espace boisé fermé

Il apparaît le plus souvent au second plan de l'étagement paysager. Mais, il constitue le plus souvent une barrière visuelle forte. La rupture paysagère est nette entre les espaces agricoles et les massifs boisés, d'autant plus que la lisière ne se présente pas de manière progressive. Mais la présence d'un paysage boisé confère au site communal un aspect naturel non négligeable qui contribue grandement à la qualité de vie des habitants.

La commune est riche en paysages. Ils mêlent espace urbain, semi-urbain, agricole et naturel. En dehors de l'espace urbain, le paysage ne se dessine pas de manière progressive, mais au contraire par un étagement trop lisible des éléments structurants. La lecture paysagère est parfois trop explicite. La perception et la lecture des limites des différentes unités paysagères quelles soient urbaines, agricoles ou naturelles gagneraient à être moins nette. Enfin, l'Yerres - hormis depuis quelques points de vue - n'apparaît que trop rarement. Elle gagnerait à faire l'objet d'une véritable mise en valeur paysagère et visuelle.

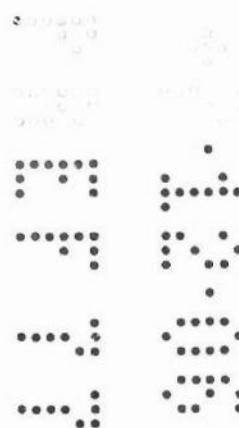
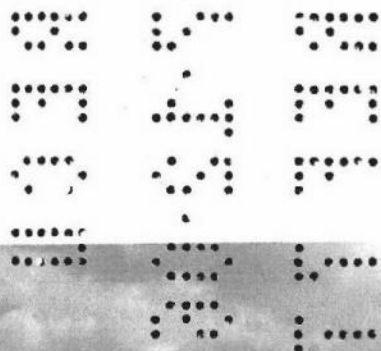
2.3. – Perceptions depuis les entrées de ville

Les accès sur le territoire sont très nombreux, cette situation est le fruit d'une structure urbaine bi-polaire, de la présence de hameaux disséminés sur le territoire, et de la superficie importante de la commune.

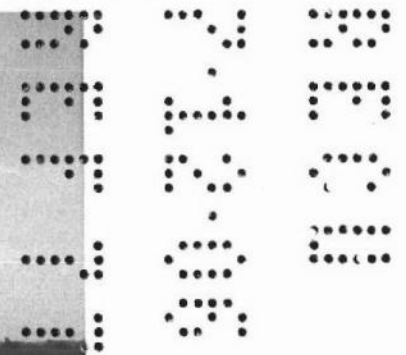
➤ La RD 50 en venant de la commune de Brie Comte Robert,

L'entrée de ville en amont de Grégy-sur-Yerres est un paysage de plaine agricole où les perceptions sont très lointaines. Pourtant, l'espace urbain n'apparaît que bien plus tard. En entrée de ville de Grégy-sur-Yerres, les perceptions sont lointaines du fait d'un début de déclivité sur les versants de la vallée de l'Yerres. Le tissu urbain sous forme de maisons individuelles marque une rupture paysagère nette avec l'espace agricole. Mais la faible hauteur du bâti n'engendre pas une perception unitaire mais au contraire un ensemble assez cohérent. Seuls les quelques hangars agricoles à l'ouest de la route peuvent quelque peu brouiller la structure paysagère.

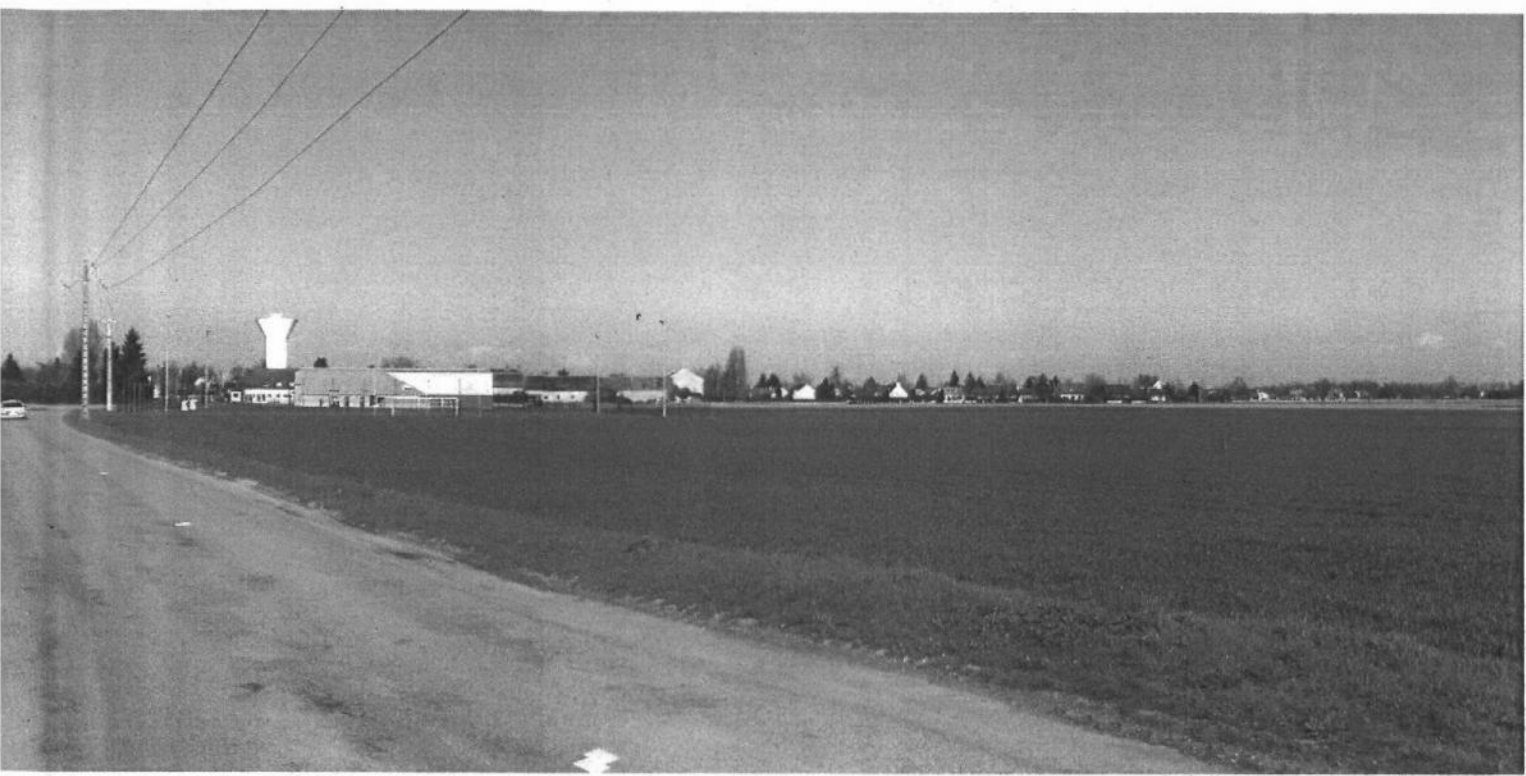
La RD 50 en venant de Brie-Comte-Robert. En entrée de ville de Grégy-sur-Yerres, le tissu urbain sous forme de maisons individuelles marque une rupture paysagère nette avec l'espace agricole. Mais la faible hauteur du bâti n'engendre pas une perception unitaire mais au contraire un ensemble assez cohérent.



chemin du Breuil depuis Combs-la-Ville. C'est un paysage mixte avec d'une part des espaces boisés et naturels, et d'autre part des espaces agricoles de grande culture. Au second plan, l'urbanisation s'insère de manière ponctuelle au sein de l'espace boisé. Cette entrée de ville laisse une impression positive.



La RD 50 en venant de Brie-Comte-Robert. L'entrée de ville en amont de Grégy-sur-Yerres. C'est un paysage de plaine agricole où les perceptions sont très lointaines. L'espace urbain n'apparaît que bien plus tard.



Soignolles en Brie. En entrée de ville d'Evry-les-Châteaux. Confusion visuelle avec les espaces
 ticalité des réseaux électriques aériens et du château d'eau, la couleur et la présence de l'équipe-



La RD 48 en venant de Soignolles en Brie. L'entrée sur le territoire de Evry-Grégy depuis
 Soignolles en Brie s'effectue par la traversée du Bois de Mardilly. La route est sinueuse et
 dangereuse.



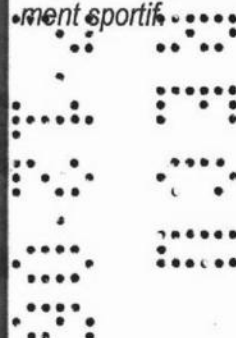
La RD 35 en venant de Grisy-Suisnes. Le paysage est verdoyant et perd sa spécificité de
 grande culture céréalière. L'étagement paysager est marqué avec le bois de Mardilly, la
 ferme et le hameau de Mardilly. L'impression est globalement positive.



La RD 35 en venant de Limoges-Fourches. Paysage de plaine agricole marqué par la grande culture. L'absence de relief ouvre des perceptions sur les espaces boisés. Le silo à grain casse l'horizontalité du paysage.



*La RD 48 en venant de
de plaines agricoles, la v
ment sportif.*



3. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET AGRICOLE

3.1. – L'environnement naturel

3.1.1. Les espaces naturels présentant un intérêt écologique

Aucune zone n'est répertoriée par la Direction Régionale de l'Environnement (D.I.R.E.N.) comme Z.N.I.E.F.F. (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique). Pourtant la vallée de l'Yerres constitue un important patrimoine naturel qu'il convient de préserver. Elle offre des paysages naturels, notamment depuis le Pont des Romains et constitue des milieux humides avec une flore et une faune à défaut d'être exceptionnelles, tout du moins intéressantes.

La prise en compte des milieux naturels est importante pour tout futur aménagement pour qu'ils ne dénaturent pas notamment les grands ensembles naturels. Cette prise en compte passe par une protection des sites.

3.1.2. Les espaces boisés classés

Dans le P.O.S. approuvé en 1999, l'ensemble des espaces boisés classés couvre une superficie de 223 hectares. Ces bois se localisent pour l'essentiel en bordure de l'Yerres et sont situés assez loin de l'espace urbanisé. Ainsi, le bois de Mardilly à l'est fait la jonction entre Evry-Grégy et Soignolles en Brie. Son accès est facilité par la R48 qui le longe. Le bois d'Evry est le bois le plus vaste, il se situe à l'est de l'urbanisation d'Evry-les-Châteaux. Le bois de la Chardonnière sur la rive droite de l'Yerres présente une accessibilité limitée.

L'essence la plus couramment rencontrée est celle du chêne pédonculé. Elle est présente aussi bien au coeur du massif boisé, que dans les friches, les haies et autres lisières de forêts. Le chêne pédonculé forme des taillis denses avec en sous-bois la présence de binômes : noisetiers – charmes ou ormes – châtaigniers. Le tilleul, le merisier, le frêne viennent compléter cette strate arbustive.

La lisière est quasiment inexistante. La strate arbustive est peu dense et se compose d'aubépines et d'épines noires (très présentes aux abords des zones agricoles).

3.1.3. Les milieux humides

La présence sur le territoire communal de trois cours d'eau (la rivière Yerres, les rus Blanchard et Cornillot) fait que les milieux humides sont fortement présents. Des massifs boisés ont colonisé les abords des cours d'eau. Cette strate arbustive est composée pour l'essentiel de frênes, d'aulnes communs (ou glutineux) – présents dans des endroits où la nappe phréatique atteint un niveau fluctuant ou élevé -, de trembles, de saules cendré sous forme d'arbuste. Toutes ces essences d'arbres aiment particulièrement les milieux humides.

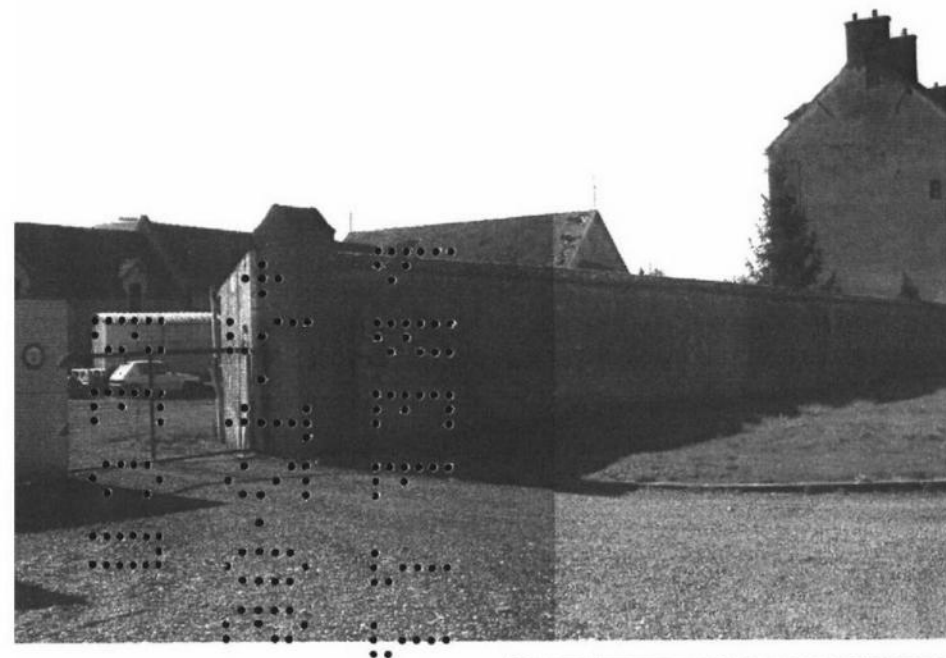
3.2. – L'environnement agricole

3.2.1 La place de l'agriculture à Evry-Grégy-sur-Yerres : aspect quantitatif

L'espace agricole de Evry-Grégy-sur-Yerres est très important, il couvre plus de 75 % du territoire communal. La plus grande superficie de ces terres agricoles est située au sud du village d'Evry-les-



densité d'Evry-les-Châteaux sub-
ferme le long de la Grande Rue



La ferme « La Charonnerie » fait la jon-
ction entre l'espace urbain dense et les
maisons individuelles du lotissement des
« Marquis ». Elle est visible depuis l'en-
trée de ville par la RD48 en venant de
Soignolles.

l'entrée de
anneau de
constitue un

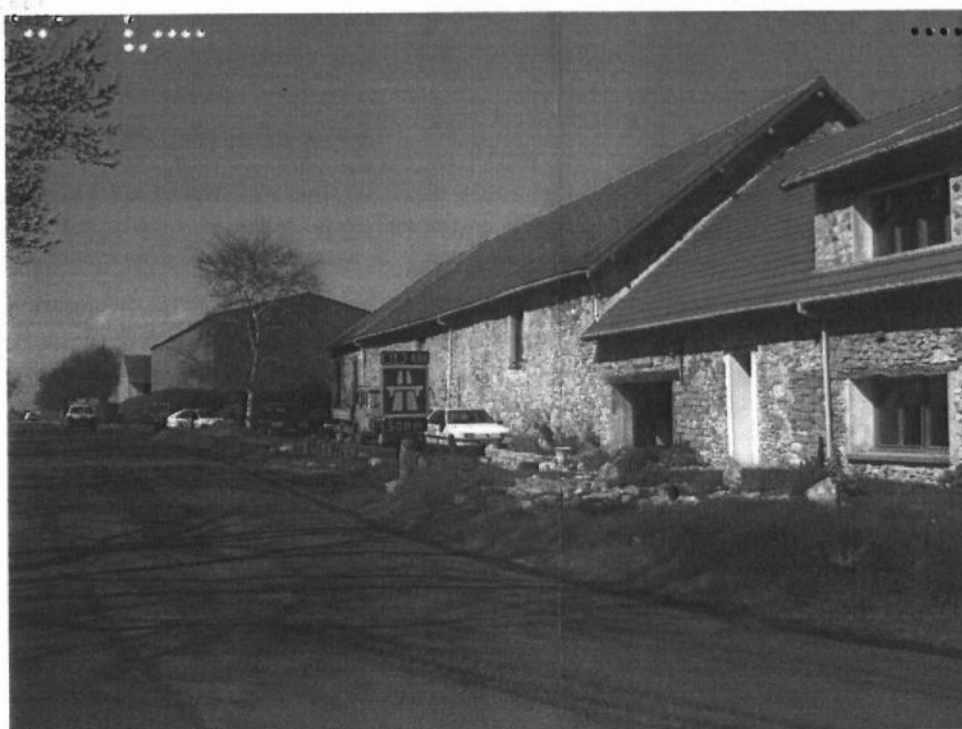
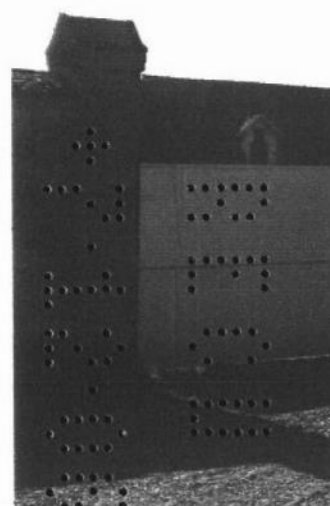
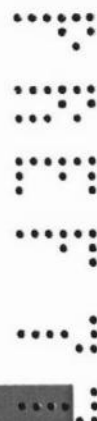


Ferme à Grégy-sur-Yerres en bordure de la rue Paul Cotasson.



La ferme « Le Saussoy » est visible depuis la RD48, à la sortie de la zone urbanisée d'Evry-les-Châteaux.

Dans le secteur le plus
système



La ferme « Lavau » est située
ville d'Evry-les-Châteaux. La
signalisation de l'autoroute A51
contraste fort dans le paysage.

Châteaux, sur toute la partie méridionale de la commune. Mais ces terres sont globalement présentes sur l'ensemble du territoire.

La géologie des terrains a fortement contribué à développer l'agriculture. Ainsi, l'argile à meulière (g1b) et les limons des plateaux (LP) conviennent à la grande culture, les marnes supragypseuses (e7b) aux arbres fruitiers. Les espèces hygrophiles donnent des taillis sur les marnes vertes (g1a). Les alluvions des vallées se prêtent bien à la culture maraîchère et aux peupleraies, ainsi qu'aux pâturages.

Comme dans la plupart des communes, le paysage agricole dominant est la grande culture (76% du territoire communal). Cette situation est la conséquence d'une agriculture moderne qui met l'accent sur des cultures s'étendant sur de vastes superficies : céréales et cultures industrielles.

En 2000, la surface agricole utilisée est de 1 188 hectares, dont 728 hectares sont destinés aux céréales, 324 aux cultures industrielles et 72 aux légumes secs et protéagineux. Les cheptels sont inexistantes ou non renseignés.

En 2000, on recensait 9 exploitations agricoles dont 7 exploitations professionnelles alors qu'il y en avait 16 dont 10 professionnelles en 1988.

Bien que l'espace agricole soit encore vaste, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune de Evry-Grégy-sur-Yerres est de moins en moins important.

3.2.2 Les installations classées présentes à Evry-Grégy-sur-Yerres

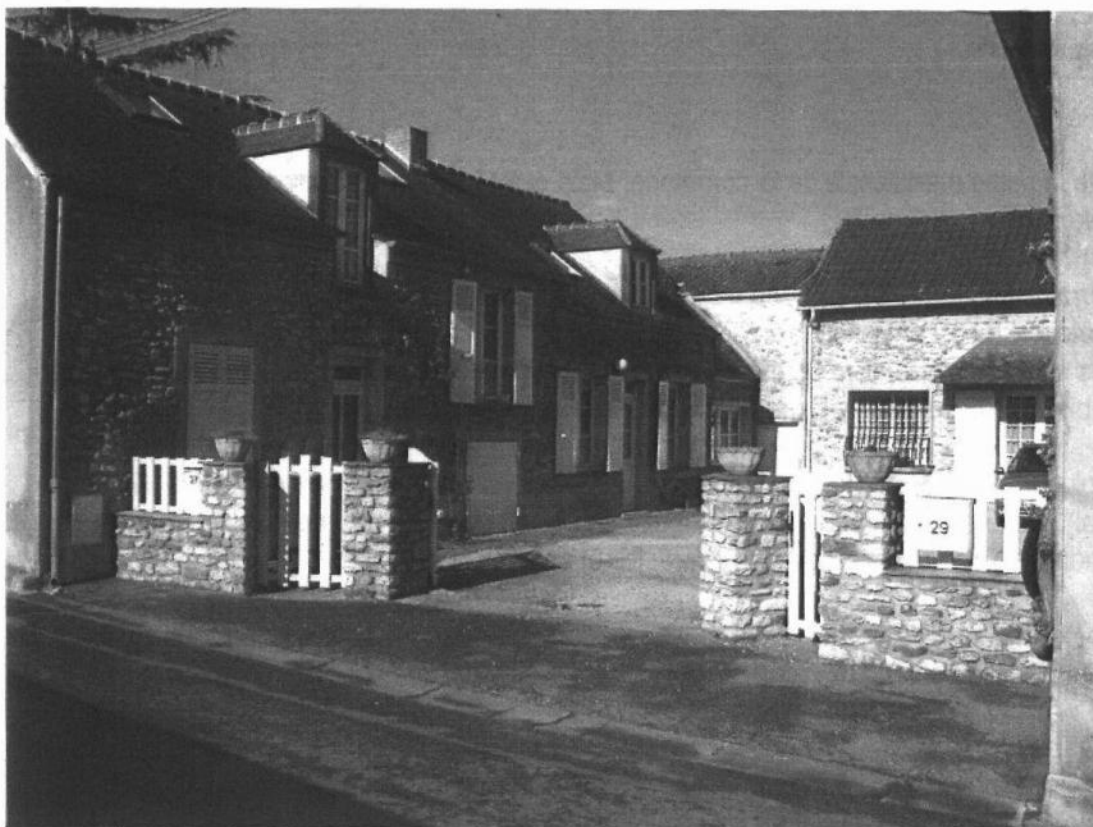
On recense des bâtiments agricoles au cœur de l'espace urbanisé. C'est le cas, à Evry-les-Châteaux où une ferme est présente le long de la Grande rue et à Grégy-sur-Yerres où deux fermes cohabitent avec des constructions vouées à l'habitations. Cette occupation du sol peut poser des problèmes de nuisances aussi bien olfactives, sonores que visuelles. Une certaine vigilance doit être de mise quant au bon fonctionnement de cette mixité des activités.

D'autre part, concernant les établissements relevant de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, la C.A. La Brie fait l'objet de déclaration pour les rubriques suivantes 2260, 2160, 1331 et 1155³

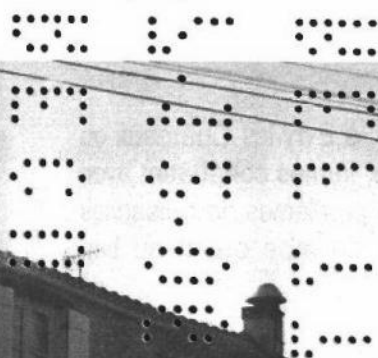
Au sein du présent P.L.U. une attention particulière devra être portée aux espaces naturels et notamment à la vallée de l'Yerres.

Enfin, et bien qu'en forte baisse, l'activité agricole est encore bien présente à Evry-Grégy-sur-Yerres. Notamment en terme de consommation d'espace. L'activité agricole a ainsi façonné un paysage unitaire principalement composé de vastes espaces d'openfield. Aujourd'hui, des exploitations agricoles coexistent au sein même des espaces urbanisés.

³ Cf. p.46 § 1.5.3.



Dans le bourg d'Evry-les-Châteaux, le long de la grande rue. La cour intérieure est encore partagée entre les deux maisons qui se font face. L'entrée piéton est différenciée alors que le portail voiture est unique. Le mur de faible hauteur et disposé en retrait de la voie laisse des respirations au sein de l'espace urbain dense.



Grégy-sur-Yerres, le long de la rue Paul Cotasson. Maisons implantées en vis-à-vis disposant de ce fait des murs de façade sur rue. La cour intérieure a été divisée en deux cours distinctes. Les hauts murs et les portails empêchent toute visibilité sur la cour intérieure.



A proximité de l'église de Grégy. L'implantation à l'alignement du mur pignon de la maison casse la continuité bâtie. La cour intérieure ouverte et étroite joue son rôle de desserte interne.



Dans le bourg d'Evry-les-Châteaux, le long de la grande rue. La cour intérieure en herbe s'apparente à un jardin.

Dans le village d'Evry-les-Châteaux, l'espace est ouvert.

4. L'ENVIRONNEMENT URBAIN

4.1. – L'armature urbaine

Evry-Grégy-sur-Yerres est une commune rurale et résidentielle. Elle s'articule – fruit de la réunification des deux communes – autour de deux centres villages : Evry-les-Châteaux et Grégy-sur-Yerres. Evry-Grégy-sur-Yerres est donc une commune bi-polaire.

A Evry-les-Châteaux, le centre ancien s'est développé le long de trois voies principales : la rue des Perriers, la Grande Rue et l'allée du Château. Ces voies forment les rayons d'un cercle dont le centre est constitué par le château d'Evry. Par la suite, les extensions urbaines se sont greffées sur le centre ancien, de part et d'autre du ru Blanchard et dans les espaces de plaines au contact des espaces agricoles. Puis, les versants constitués par la vallée de l'Yerres ont accueilli des opérations ponctuelles sous forme de maisons individuelles.

Grégy-sur-Yerres s'est développée le long de la rue Paul Cotasson. Puis, l'urbanisation s'est effectuée au coup par coup et au gré des opportunités foncières à l'intérieur des dents creuses.

Aujourd'hui, les liens entre ces deux centres ne sont pas clairement définis, comme si ces deux entités urbaines vivaient en autarcie, séparées par la vallée de l'Yerres.

De ce fait, la commune souffre d'une absence de centralité et de liens entre les deux bourgs.

4.2. – La morphologie urbaine et les caractéristiques architecturales

4.2.1. Les centres anciens

Les deux bourgs présentent un caractère briard. Les matériaux utilisés et l'implantation des constructions, notamment à travers les cours intérieures sont typiques.

Evry les châteaux et Grégy-sur-Yerres sont composés de maisons individuelles majoritairement de type Rez-de-chaussée + combles implantées en limite du domaine public, en front de rue. Cette dernière est d'ailleurs souvent étroite. L'implantation des constructions se fait en façade ou en pignon sur rue. La densité du bâti et l'alignement sont souvent interrompus par des cours intérieures qui offrent des « respirations ». Ces espaces communs à plusieurs constructions sont de plus en plus privatisés.

A Evry-les-Châteaux, les espaces qui jouxtent l'allée du Château sont dégradés, notamment les circulations piétonnes qui ne font l'objet d'aucun revêtement spécifique et les espaces en herbes qui ne sont pas clairement délimités. Une réflexion peut être menée sur la mise en place d'un sens de circulation unique qui offrirait un cône de vue sur le château d'Evry.

A Grégy-sur-Yerres, certaines opérations viennent se greffer au sein du tissu urbain existant et ne respectent pas totalement les caractéristiques d'implantation originelle. Les caractéristiques architecturales se trouvent donc assez anachroniques.



nt un ensemble cohérent par des volumes et une typologie identiques. Les bâtiments sont implantés sur la parcelle
 . Une uniformité des matériaux utilisés est également perceptible (toiture, garage, etc.)



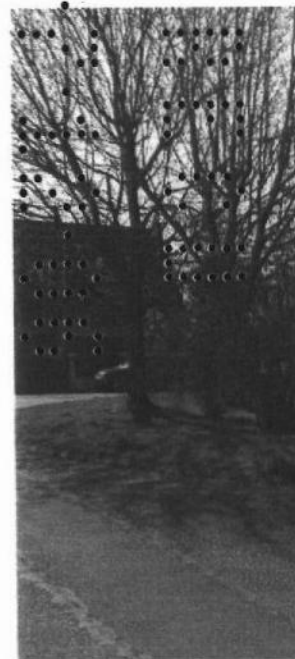
» « Domaine des Marquis ». L'espace vert constitue l'élément structurant du paysage. Les maisons s'articulent sur le pour-
 sées dans un soucis d'offrir des perceptions sur cet espace. Enfin, les arbres arrivés à maturité contribuent à embellir l'es-



Maisons individuelles situées rue de Bourgogne dans le « Domaine des Marquis ». Elles constituent par rapport aux voies, emprises publiques et limites de propriétés dans une même configuration.



Le lotissement des Charmilles, le long du chemin du Breuil. L'identité urbaine est marquée par une homogénéité des constructions, notamment dans les matériaux utilisés et les éléments de revêtement. Fait rare, une uniformité des clôtures est à mentionner.



Allée du Minervois dans le tour du parc et sont despace urbain.

Le P.L.U. devra être un outil pour préserver un tant soit peu les caractéristiques architecturales et d'implantation propre à ce type de village. Une réflexion sur l'aménagement de l'allée du Château doit également être menée.

4.2.2. Les extensions périphériques sous forme d'opérations programmées

Evry-Grégy-sur-Yerres apparaît comme une commune résidentielle. Elle doit notamment cette impression aux lotissements présents sur la commune. Majoritairement situés dans la partie haute et disséminés sur tout le pourtour du village d'Evry-les-Châteaux, ces extensions urbaines sous forme d'opérations programmées ont fortement contribué à la croissance démographique qui a eu lieu de 1975 à aujourd'hui, et surtout entre 1975 et 1982.

L'époque d'achèvement pour la plupart d'entre eux se situe entre 1970 et 1980. Ce sont des logements sous forme de maisons individuelles, essentiellement de niveau rez-de-chaussée + combles et souvent situés en impasse. La qualité et le nombre des constructions varient d'une opération à une autre.

Situé au nord-est du centre-bourg d'Evry-les-Châteaux, le domaine des Marquis est de loin l'opération qui marque le plus fortement de son empreinte le paysage. Les maisons individuelles s'articulent autour de l'allée des Marquis au gabarit surdimensionné et qui se termine en cul-de-sac.

On recense de nombreux lotissements (Les Charmilles, les Rossignols, les Chèvry, ...) mais ils ne comptent que quelques lots. Aujourd'hui, les opérations programmées récentes sont présentes rue Madeleine Boisset et en amont de la rue de Grégy.

Certaines constructions constituent un ensemble cohérent par leur volumétrie et leur typologie. L'implantation des bâtiments sur la parcelle, par rapport aux voies, emprises publiques et limites de propriétés est souvent similaire et l'on perçoit une uniformité des matériaux utilisés pour la toiture, les façades ou les garages. Mais ce cas de figure concerne des opérations quantitativement faibles.

Dans la majorité des cas, l'architecture dans ces opérations est souvent hétéroclite et ne fait pas l'objet d'une grande recherche. Certaines maisons mitoyennes ne sont pas alignées et l'absence de clôtures au faciès homogène rend certain groupement de maisons totalement déstructuré. La faiblesse quantitative des opérations et leur mitoyenneté ne permet pas d'installer un paysage urbain homogène.

La recherche d'une certaine forme architecturale et urbaine dans les constructions et clôtures peut être mise en place. Mais, ces espaces monofonctionnels et la multiplication des voies en impasse ne créent pas des espaces de vie. Une mixité des fonctions (que crée la ferme de la Charonnerie) peut être envisagée. Enfin, une réflexion sur le statut et le rôle de l'allée des Marquis peut être menée.

4.2.3. L'urbanisation du versant sud de la vallée de l'Yerres

Cette urbanisation présente au nord d'Evry-les-Châteaux et à l'est du ru Blanchard est comprise dans le périmètre de la Z.A.D.. Elle s'est effectuée au coup par coup, sous forme de maisons individuelles de type R+Combles à R+1+Combles, sans qu'aucune opération d'ensemble n'ait été planifiée. L'époque d'achèvement et la qualité des constructions sont très hétérogènes. Des maisons des années soixante côtoient des maisons très récentes. Les opérations s'effectuent au gré des opportunités foncières. De ce fait, on recense un grand nombre de terrains vacants.



Allée des Marquis. Maisons individuelles mitoyennes sans cohérence. La hauteur des constructions est disparate et supprime l'alignement horizontal.



Allée des Marquis. L'alignement d'arbres confèrent un caractère vert à la voie. Mais, il aurait été plus approprié de séparer les circulations de façon plus franche et de recouvrir les cheminement d'un revêtement approprié. Les clôtures sont disparates, - notamment le mur façonné d'éléments triangulaires - même si une uniformité des hauteurs est à signaler.

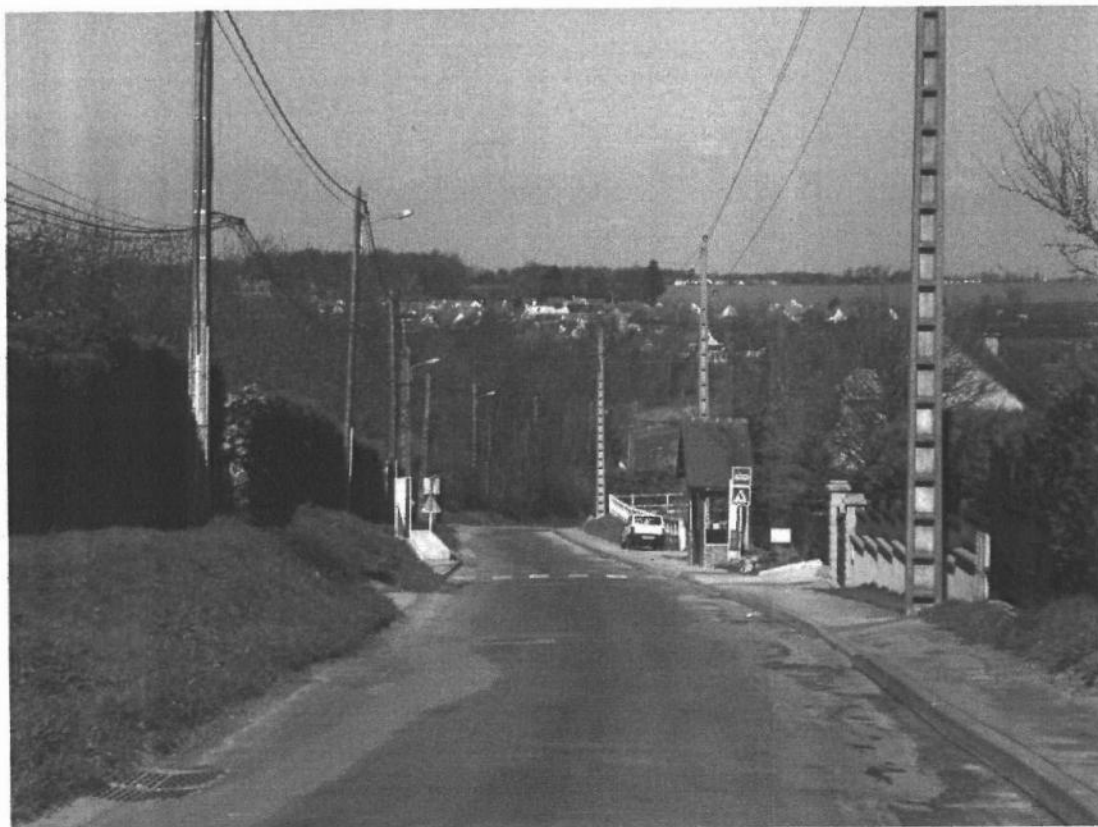
Ru
Ye
rid
L'o
hél
mu
au
toit
col
toit



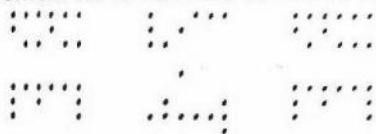
Evry-sur-Yerres. Constructions récentes mitoyennes. Les deux garages ne sont pas à l'alignement et les hauteurs variées. A droite la maison est en retrait par rapport au garage constituant alors une vision sur le mur pignon de ce dernier. La volumétrie générale de l'ensemble de ces constructions est sans harmonie. De plus, la dalle cimentée confère un caractère minéral inapproprié au site.



St Jacques à Grégy-sur-s. Constructions en deuxième étage par une allée très large. L'orientation des faîtages est homogène offrant à la vue des pignons, dont un mur aveugle au second plan. Les ouvertures de la façade sont également sans véritable articulation (chiens assis, fenêtres de



d'un enfouissement des réseaux; d'un retraitement et réaménagement des trottoirs et de la voie. Le revêtement de la voie est abîmé et est recouvert de nombreuses rustines. Cette différence de



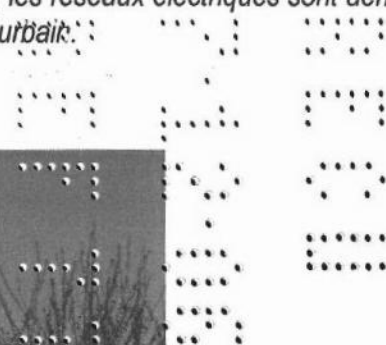
Chemin des Essarts. La voie bitumée s'arrête brusquement. Le prolongement de la voie s'effectue sur un chemin de graviers qui compte de nombreux nids de poule. Les abords de



Rue de Grégy à Evry-le-Château. Dans la partie amont, les nouvelles constructions ont été accompagnées d'un traitement paysager. A contrario, dans la partie aval en direction de Grégy-sur-Yerres, les réseaux électriques sont aériens et leur traitement a une grande influence sur le paysage et l'environnement urbain.



Chemin des Folies. L'espace public est très dégradé. La route est abîmée et ses abords ne font l'objet d'aucun traitement. Les réseaux électriques ne sont pas enterrés et l'hétérogénéité des clôtures est fortement perceptible.



D'autre part, les clôtures et les matériaux de construction manquent d'homogénéité. Comme si aucun règlement n'avait régi l'implantation de ces constructions. Toutefois, une certaine unité apparaît au regard de l'implantation de ces habitations qui est le plus souvent sur des parcelles de très grande taille, et en retrait par rapport aux voies et limites de propriétés.

Ce quartier se singularise par une urbanisation totalement déstructurée. Aucun traitement cohérent de l'espace public n'est présent. Les réseaux électriques sont aériens, certaines zones ne font l'objet d'aucune mise en réseaux, certaines routes de desserte ne disposent pas d'un revêtement en enrobé, les trottoirs et autres abords des voies ne font l'objet d'aucun traitement et le maillage des voies semble inachevé.

La physionomie de ces espaces laisse penser que ces terrains étaient, il y a peu de temps, des terrains de villégiatures. La présence de vergers, de caravanes et de constructions légères atteste de cette occupation. Or, il apparaît que certaines populations se sont sédentarisées, d'où l'absence d'un ordonnancement cohérent.

Aujourd'hui, certains secteurs s'apparentent à des zones en déshérence. C'est notamment le cas au nord-est du domaine des Marquis au lieu dit « les Vignes », et notamment de part et d'autre du chemin de la Chardonnière. Tout ce secteur dispose de liens mal définis. Cette configuration est également présente le long du ru Blanchard où certaines voies sont encore en graviers.

Globalement, l'urbanisation de ces secteurs gagnerait à faire l'objet d'un minimum de planification. Dans le P.L.U. il apparaît nécessaire de réfléchir à la nécessité de redéfinir un maillage cohérent des voies et des réseaux, et d'améliorer l'aspect extérieur des constructions donnant sur la voie publique. Enfin, il apparaît nécessaire de réduire la superficie des parcelles, et de prévoir des emplacements réservés en vue de la création de nouvelles voies de desserte.

4.2.4. Les hameaux

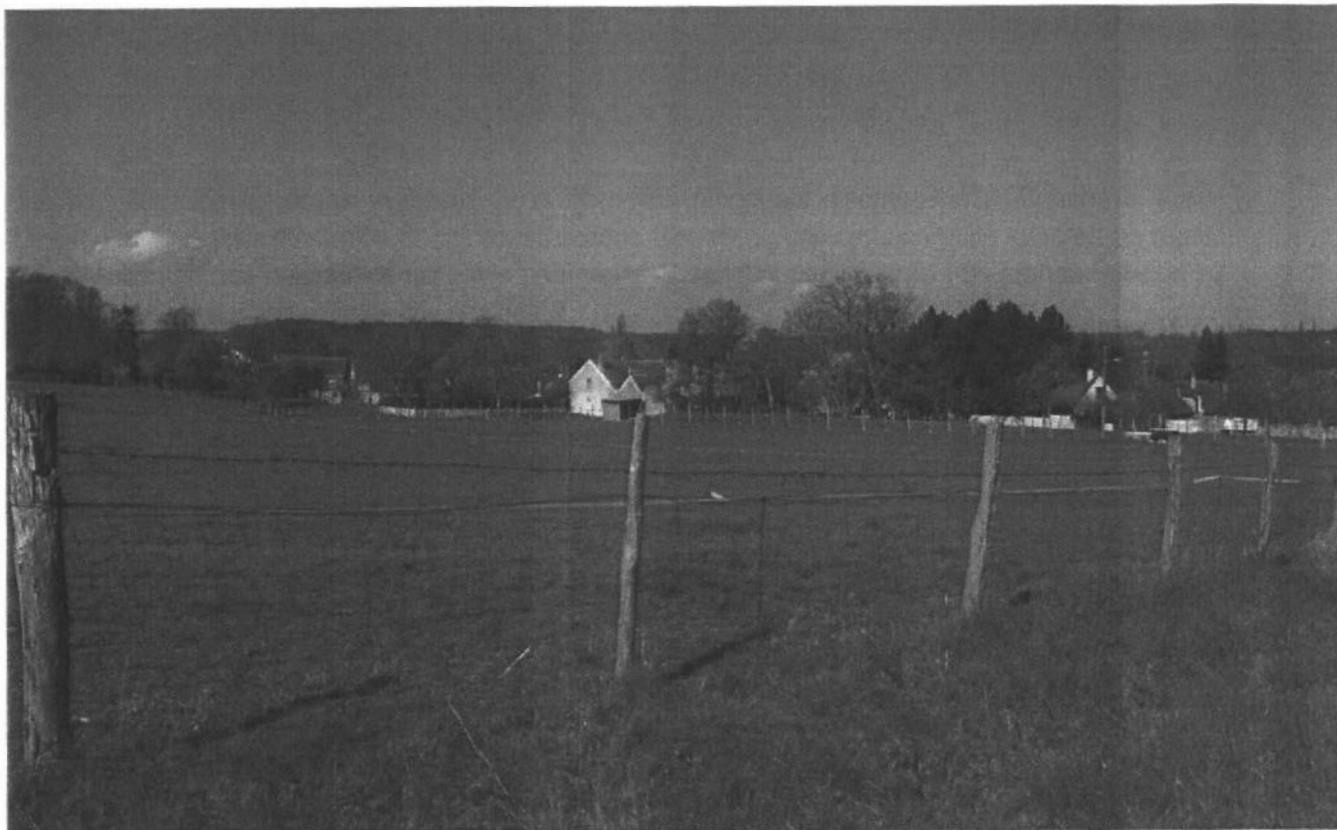
La commune recense sur son territoire deux hameaux. Le hameau de Tremblesseaux situé à l'extrême sud de la commune et celui de Mardilly situé à l'est. Ces deux structures urbaines restreintes possèdent des caractéristiques disparates.

La situation géographique du hameau de Tremblesseaux est celle d'un paysage de plaine agricole. Le relief est plat et offre des perspectives très lointaines. Dès lors, l'intégration paysagère des constructions est difficile. Les constructions sont d'époques diverses et les réseaux électriques et téléphoniques jalonnent les voies.

A l'inverse, le hameau de Mardilly est situé à l'adret, soit sur le versant sud de la vallée de l'Yerres. Son altitude est de l'ordre de 70 à 75 mètres. Son paysage environnant est plus varié avec la présence de bois, de prés et d'espaces agricoles.

La qualité architecturale est plus riche que celle rencontrée à Tremblesseaux. On recense des habitations réhabilitées qui ont su préserver leur caractère ancien et certaines spécificités telles que l'implantation des pignons en limite de voirie et la conservation d'une cour intérieure.

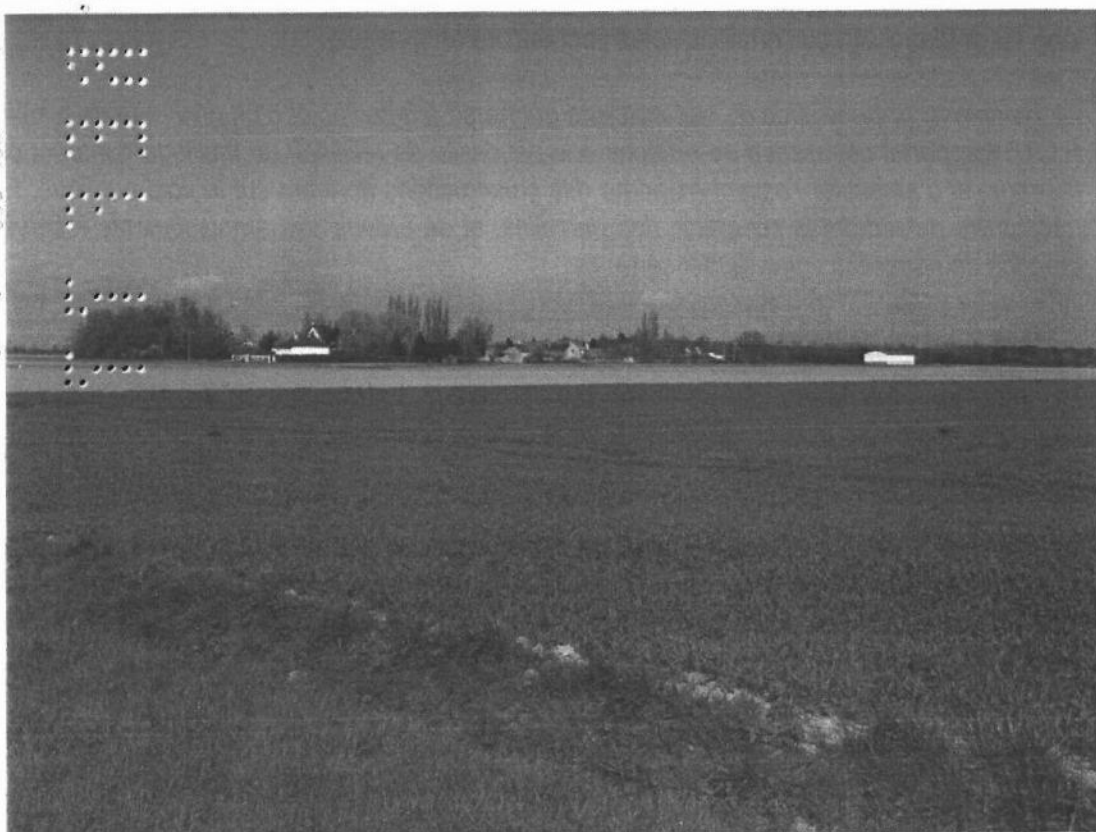
Les caractéristiques communes à ces deux ensembles sont l'isolement et le développement de liens hors des limites communales. En effet il est plus aisé pour les habitants de Tremblesseaux d'effectuer les



Vue depuis la voie communale n°5. Le hameau de Tremblesseaux se caractérise par la présence de maisons d'époques diverses et ne présentent pas un aspect capable de créer une véritable cohésion d'ensemble. Les réseaux téléphoniques et électriques sont aériens et ne contribuent pas à embellir le hameau.



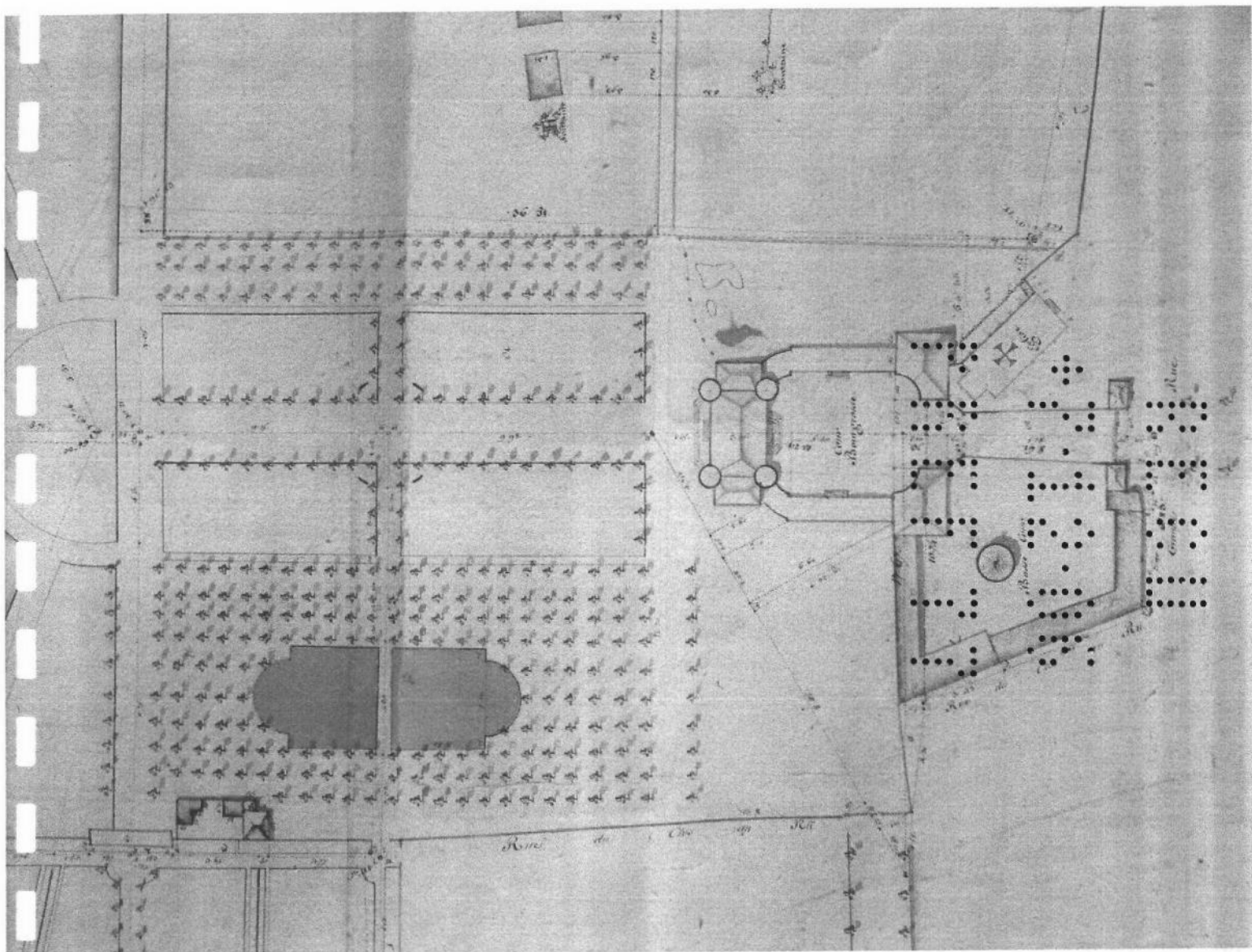
Le hameau de Mardilly est situé à l'extrême est de la commune, sur le versant sud de la vallée de l'Yerres. Il présente un environnement constitué de bois, de prairies et de champs agricoles. Certains bâtiments présentent une certaine qualité architecturale.



Le village de Tremblesseaux depuis la D402. Ce hameau est situé sur la plaine agricole au sud de la commune, il est donc perceptible de très loin.

CARTE DE LA PROPRIETE DU MARQUIS D'EVRY- GREGY

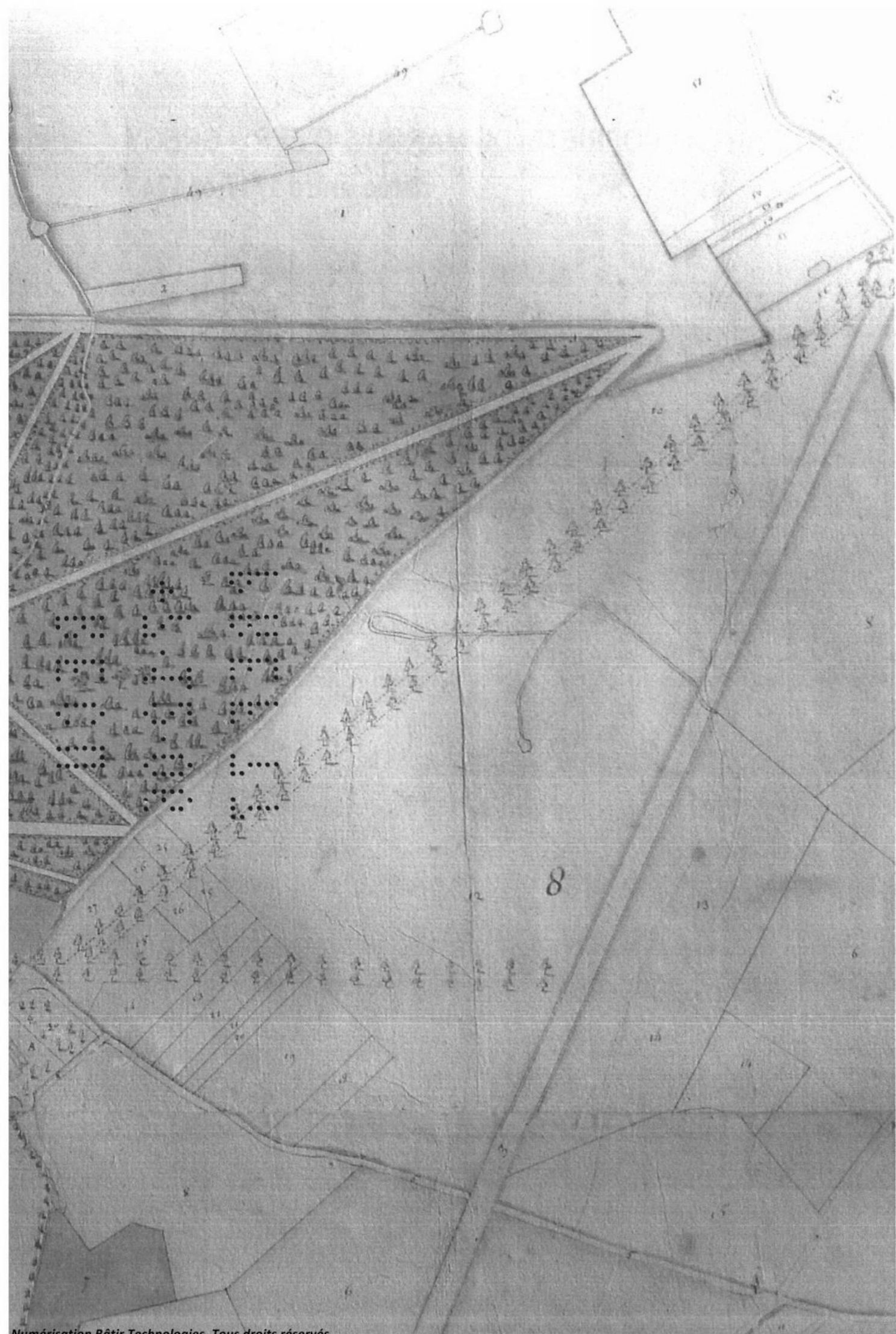
datée entre 1717 et 1743



CARTE DE LA PROPRIETE DU MARQUIS D'EVRY- GREGY

datée entre 1717 et 1743





achats de première nécessité sur la commune de Moissy-Cramayel et pour ceux de Mardilly sur la commune de Soignolles en Brie dont ils sont plus proche.

Il serait intéressant de parvenir à conserver une qualité des constructions dans le hameau de Mardilly, et d'améliorer l'environnement général du hameau de Tremblesseaux notamment en enterrant les réseaux.

4.3. – Le patrimoine bâti

4.3.1. Les monuments historiques

On recense sur la commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres, un monument classé, un monument inscrit et deux parcs qui font l'objet d'un pré-inventaire.

Le Pont des Romains, dit le Vieux Pavé est classé au titre des monuments historiques par arrêté du 28 février 1992. Situé sur le passage de l'ancienne voie romaine, ce pont date de 1680-1710 et offre un franchissement de l'Yerres pour les randonneurs qui empruntent le GR. Le classement instaure de surcroît un périmètre de protection de 500 mètres autour de l'édifice.

Le Pont Saint Pierre ou Pont de Grégy est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 23 janvier 2001. Ce franchissement situé sur la RD50 est donc ouvert à la circulation automobile. Il date du 17^{ème} siècle.

Enfin, les parcs des deux châteaux présents à Evry-Grégy-sur-Yerres font l'objet d'un pré-inventaire. Ainsi, le parc du Château de Grégy daterait pour certaines parties du 17^{ème} et 2^{ème} quart du 19^{ème} siècle. Le parc du Château d'Evry aurait une partie qui daterait vraisemblablement du 16^{ème} siècle, l'autre partie datant du 19^{ème} siècle.

Hormis ces sites et monuments, Evry-Grégy-sur-Yerres dispose de quelques bâtiments qui présentent un certain intérêt comme quelques constructions en centre-village

4.3.2. Le patrimoine archéologique

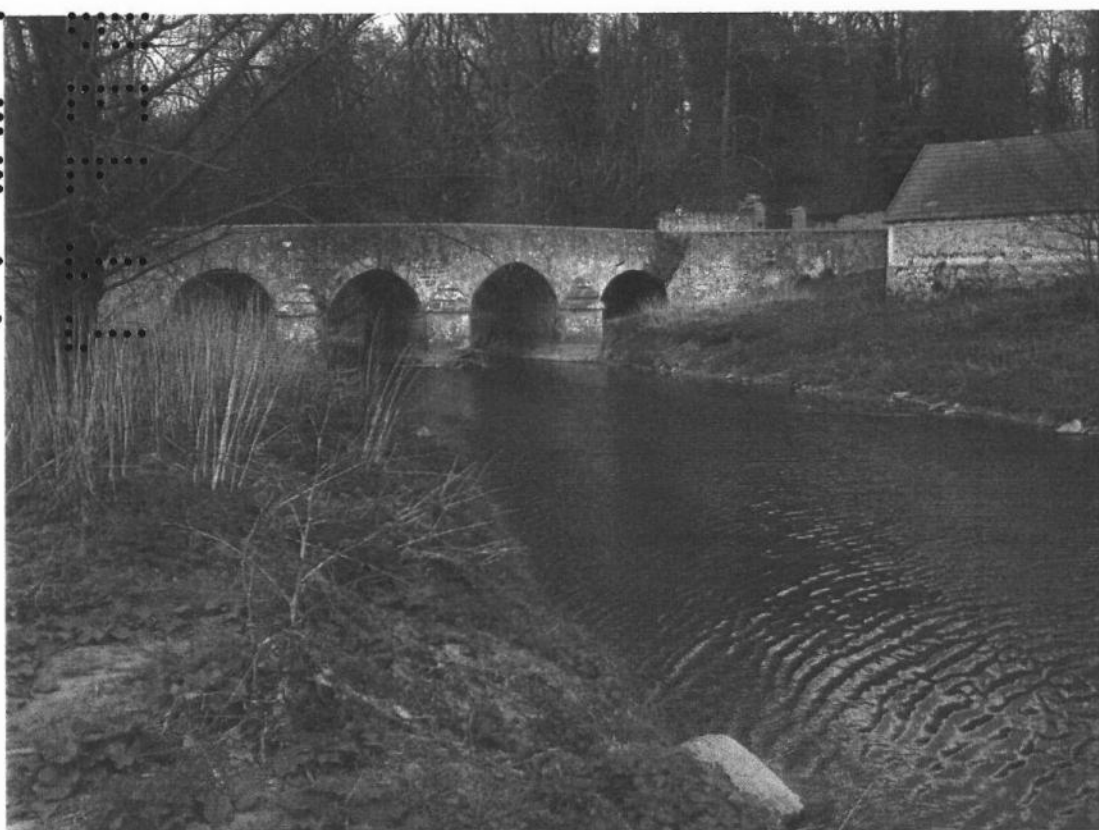
Evry-Grégy est susceptible de contenir des vestiges archéologiques sur l'ensemble de son territoire. Ainsi, sont répertoriés sur le territoire seize sites pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article R 111.3.2. du code de l'urbanisme. En l'occurrence, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Le Service Régional de l'Archéologie de la D.R.A.C. rappelle la présence de sites archéologiques majeurs sur le territoire de la commune. Elle demande à être consulté pour avis sur tous les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol sur les sites suivants :

- Au lieu dit « Les Terres Rouges », au nord du territoire entre la RD50 et le Bois du Château de Grégy
- Au lieu dit « La Basse Versonne sud » à l'ouest de la francilienne.
- Au lieu dit « La Petite Varenne », sur la rive gauche de l'Yerres au nord de l'urbanisation d'Evry-les-Châteaux



Le bourg d'Evry-les-Châteaux s'est constitué autour de l'édifice du château. Il offre aujourd'hui de belles perspectives depuis l'allée des Marquis et l'allée du Château.



Le Pont Saint Pierre ou Pont de Grégy est inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 23 janvier 2001. Il date du 17^{ème} siècle.



Château de Grégy-sur-Yerres aujourd'hui siège de la société S.A.S..

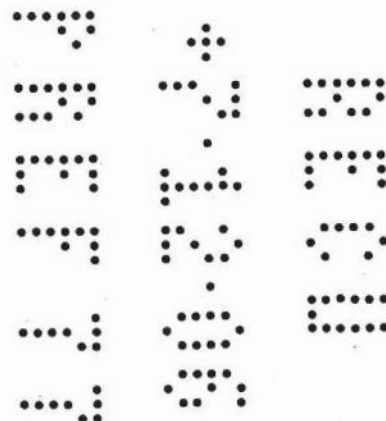


Le Pont des Romains, dit le Vieux Pavé est classé au titre des monuments historiques par arrêté du 28 février 1992. Situé sur le passage de l'ancienne voie romaine, ce pont date de 1680-1710.

- Au lieu-dit « La Varenne », sur la rive droite de l'Yerres au sud de l'urbanisation de Grégy-sur-Yerres
- Sur le site de la ferme Vernelle.

La D.R.A.C. demande également à être consultée pour avis mais seulement sur les projets de travaux susceptibles de porter atteinte au sous-sol d'une surface supérieure ou égale à 500 m². Les sites concernés se situent :

- Au lieu dit « La Basse Versonne Nord » à l'ouest de la francilienne.
- Sur le site de l'église Saint Pierre et du Château.
- Sur le site du Pont des romains
- Au lieu dit « Moulin du Cornillot » au nord du territoire.
- Au lieu-dit « La Chardonnière » sur la rive gauche de l'Yerres au sud de la limite communale avec Grisy-Suisnes
- Au lieu dit « La Garenne » à l'est du territoire le long de l'Yerres
- Au lieu dit « Lavaux » entre le parc du château d'Evry et la N105.
- Au lieu dit « Mardilly » dans le hameau situé au sud-est du territoire
- Sur le site de l'église Paroissiale et du Château.



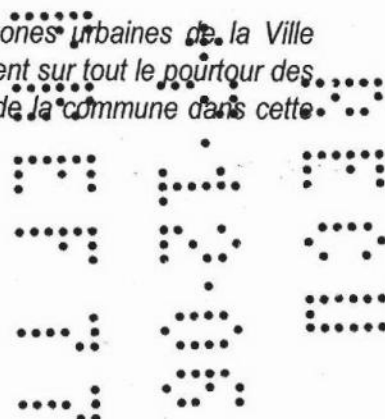
5. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, NATURELS ET URBAINS

Au regard de l'analyse de l'état initial de Evry-Grégy-sur-Yerres (naturel et urbain), on constate que les éléments tels que la topographie, la présence de l'Yerres et la géologie qui a façonné des terrains propice à l'activité agricole ont fortement conditionné l'implantation et le développement des deux bourgs.

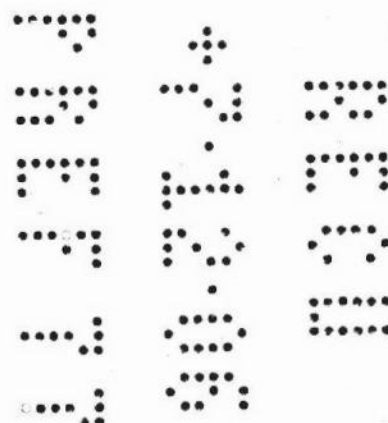
D'après l'analyse urbaine, le présent P.L.U. prévoit un développement modéré d'Evry-Grégy-sur-Yerres, au sein même des espaces déjà construits. Ce développement passe par une densification de espaces, et un comblement des espaces interstitiels encore vacants dans la continuité du bâti existant. Il apparaît essentiel d'éviter au maximum des aménagements remettant en cause l'équilibre et l'identité de la commune.

Aujourd'hui, le contexte environnemental est toujours un élément majeur qui oriente le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune. Une attention particulière sera portée au cadre de vie préservé, et aux paysages naturels de qualité dans la partie centrale du territoire communal,

La commune de Evry-Grégy-sur-Yerres doit réaliser la transition entre les zones urbaines de la Ville Nouvelle de Sénart et de Brie-Conte-Robert et les espace agricoles qui s'étendent sur tout le pourtour des espaces urbanisés. Il devient alors essentiel de poursuivre le développement de la commune dans cette optique afin de préserver les espaces de qualité rencontrés.



III - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.L.U.



1. OBJECTIFS COMMUNAUX

1.1. – Les objectifs du P.O.S.

Le Plan d'Occupation des sols (P.O.S.) d'Evry-Grégy-sur-Yerres dont la révision a été approuvée le 16 septembre 1999 ne correspondait plus aux exigences de l'aménagement spatial de la commune. Les objectifs de la commune qui ont conduit à envisager la révision du Plan d'Occupation des Sols sont les suivants :

- La croissance prévisible de la population qui va imposer de conforter les fonctions urbaines centrales (écoles, équipements, aménagements urbains) pour accroître l'attractivité du centre bourg et éviter une évasion, notamment commerciale, vers les communes voisines.
- Le développement parfois anarchique de l'urbanisation pavillonnaire au coup par coup sans que les voiries et réseaux divers indispensables à ce développement soient mis à niveau. L'absence de centralité forte pour donner une cohérence globale à l'ensemble du tissu urbain communal.
- Fixer une population jeune sur la commune en leur offrant des logements adaptés afin de favoriser l'installation de jeunes ménages.
- Palier au déficit en logements locatifs.
- Renouveler le parc de logements pour permettre la croissance démographique de la commune.
- Restructurer la vie communale autour d'une centralité forte afin de lutter contre le risque d'un développement anarchique de l'urbanisation et d'une évasion des potentialités vives de la commune, notamment commerciales, scolaires et d'emplois vers d'autres communes limitrophes.
- Intégrer les nouveaux équipements liés au développement économique et démographique dans une trame urbaine cohérente et renforcée.
- Maîtriser quantitativement le développement de l'urbanisation notamment par le traitement des entrées de ville.
- Protéger et mettre en valeur l'environnement.
- Favoriser les déplacements sur la commune (liaisons douces, transports en commun...)

Aussi, le conseil municipal, par délibération du 1^{er} avril 2004 a indiqué pour motiver la révision du POS, avoir notamment les objectifs suivants :

- D'avoir un document d'urbanisme en conformité avec les documents supra communaux
- D'intégrer les données fournies par le plan de déplacement urbain d'Île-de-France
- De mettre en valeur les paysages et le patrimoine
- De rénover et de restructurer le centre urbain
- De définir un zonage en cohérence avec la réalité du terrain et les objectifs de l'équipe municipale
- De clarifier les règles d'urbanisme afin de les rendre facilement compréhensibles pour tous les citoyens.

1.2. – Les objectifs de la mise en révision

Il s'est agit, dans la cadre de l'élaboration du présent PLU, de mener une réflexion globale sur l'ensemble du territoire afin d'élaborer le projet d'aménagement et de développement à moyen et long terme.

Le diagnostic a permis de cerner l'ensemble des enjeux concernant le territoire communal. Ont ainsi été mis en évidence :

- d'une part les atouts communaux, qu'il convient de préserver, valoriser, renforcer :
 - ✓ une croissance démographique continue
 - ✓ une architecture des centres bourgs typiques de la Brie
 - ✓ une activité tertiaire très présente dans les emplois présents sur la commune
 - ✓ un niveau d'équipements satisfaisant
 - ✓ une situation géographique privilégiée
 - ✓ une richesse de paysages
 - ✓ un environnement naturel diversifié
- d'autre part les contraintes et les dysfonctionnements qu'il s'agit d'intégrer et de résorber :
 - ✓ une population « vieillissante »,
 - ✓ une centralité à mieux définir
 - ✓ une urbanisation déstructurée dans certains secteurs
 - ✓ un faible rôle sur le plan économique
 - ✓ une activité commerciale faible
 - ✓ L'exiguïté de certains équipements
 - ✓ Une transition paysagère parfois inexistante
 - ✓ Une rivière « l'Yerres » qui ne fait l'objet d'aucune mise en valeur
 - ✓ une offre de logements à conforter et ne répondant pas toujours aux besoins des habitants,
 - ✓ des contraintes naturelles à prendre en compte,
 - ✓ des entrées de ville à valoriser et sécuriser notamment le long de la RD 48.

Le projet urbain de la commune résulte de la volonté municipale de s'appuyer sur ses richesses et d'en réduire les dysfonctionnements, afin d'organiser et de contrôler son développement.

1.3. – Choix retenus dans le cadre du P.A.D.D.

La réalisation du PADD doit permettre à la commune de mieux affirmer son projet urbain. Elle est l'occasion de traduire les ambitions des élus, les attentes de la population et d'intégrer les grands enjeux de développement durable sur le territoire communal.

Le P.L.U d'Evry-Gregy-Sur-Yerres définit les perspectives d'évolution et d'aménagement de la commune, tant pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel et les paysages. En fonction des caractéristiques de la commune, les orientations d'urbanisme et d'aménagement de la municipalité ont été déclinées et regroupées en plusieurs objectifs :

➤ Un objectif d'équilibre

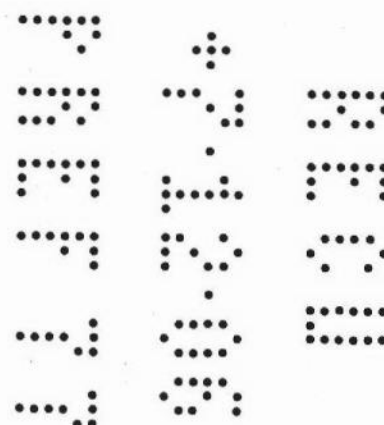
- ✓ Un habitat adapté aux besoins de la population par :
 - ✓ un renforcement de la mixité sociale,
 - ✓ une maîtrise de l'urbanisation.

➤ Un objectif de développement

- ✓ Une offre quantitative de logements,
- ✓ Un renforcement de l'armature commerciale,
- ✓ Un renforcement du niveau d'équipement,
- ✓ Une maîtrise des déplacements.

➤ Un objectif de qualité

- ✓ La valorisation du tissu urbain,
- ✓ La préservation des espaces boisés,
- ✓ La préservation des espaces agricoles,
- ✓ La protection des espaces naturels,
- ✓ La prise en compte des contraintes naturelles,
- ✓ La protection des ressources naturelles,
- ✓ La réduction des nuisances,
- ✓ La gestion de l'énergie,
- ✓ La collecte et le traitement des déchets.



2. CHOIX DE DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des différentes zones relève notamment d'une volonté de clarté, en évitant un trop grand morcellement du plan. Le zonage du PLU prévoit ainsi le découpage suivant :

Des zones urbaines, équipées :

- **La zone UA** recouvre les parties agglomérées les plus anciennes d'Evry-Grégy-sur-Yerres. Elle correspond aux centres d'Evry-les-Châteaux et de Grégy-sur-Yerres et représente le noyau actif du centre bourg dont le caractère briard est très marqué. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques des constructions.
- **La zone UB** recouvre les zones périphériques d'habitat pavillonnaire. Elle est divisée en trois secteurs : Le secteur UBa de densité moyenne qui s'est réalisé notamment sous forme de lotissements récents, le secteur UBb, de faible densité qui ne comprend pas de lotissement et le secteur UBc de très faible densité où les constructions disposent le plus souvent d'un assainissement autonome.
- **La zone UF** correspond aux corps de fermes implantés en milieu urbain. Elle comprend un secteur UFa destiné à recevoir des activités artisanales.

Des zones à urbaniser, non encore équipées

- **La zone AUA** est destinée à l'implantation d'une école, d'équipements sportifs, d'un centre technique municipal et de logements
- **La zone AUB** correspond à une zone naturelle d'urbanisation future, réservée à l'accueil de constructions à usage d'habitat. Cette zone est urbanisable sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements manquants.
- **La zone 2 AU** ne pourra être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

Une zone agricole

- **La zone A** est affectée aux exploitations rurales de culture. Elle comprend un secteur Aa destinée à l'implantation d'une unité de stockage de produits agricoles et son périmètre de sécurité.

Des zones naturelles et forestières

- **La zone N** délimite l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent, ainsi que les hameaux isolés existants au milieu des espaces naturels.

Cette zone comprend huit secteurs NG, NL, NHM, NHT, NF, NFa, NCB et NZ pour prendre en compte les spécificités de leurs occupations.

3. MODIFICATION DES PIÈCES ÉCRITES ET GRAPHIQUES DU RÈGLEMENT

3.1 – Prise en compte de l'évolution de la législation

Le règlement du P.L.U. prend en compte l'évolution de la législation qui s'impose :

- **La modification de dénomination des différentes zones**, conformément à l'évolution de la législation suivant les articles R123-5 à R 123-8 du Code de l'Urbanisme :

Les zones urbaines ont gardé le même sigle « U », mais le sigle des zones non équipées a évolué :

- Les zones d'urbanisation future zone « NA » dans le POS, sont dénommées zones « AU » dans le P.L.U.
- La zone agricole « NC » dans le POS est dénommée zone « A » dans le P.L.U.
- La zone naturelle « ND » dans le POS est dénommée zone « N » dans le P.L.U.

- **La modification du règlement** conformément à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme qui prévoit à l'article 1 les constructions et utilisations du sol interdites, et à l'article 2 les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

- **La modification de l'article 5** concernant la superficie minimale des terrains qui ne peut être fixée que dans le cas de terrains situés en dehors des zones d'assainissement collectifs, ou lorsque la règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone.

Ainsi, l'article 5 n'est pas réglementé dans toutes les zones, excepté dans :

- les secteurs UBc, NHT et NHM qui ne disposent pas d'un dispositif d'assainissement collectif.

Dans le secteur UBc, en raison de l'implantation nécessaire d'un assainissement autonome, en cas de construction, une superficie de 1 000 m² de terrain minimum est imposée. Dans les secteurs NHT et NHM, en raison de l'implantation nécessaire d'un système d'assainissement autonome et pour respecter les caractéristiques du tissu existant, en cas de construction, une superficie de 2.000 m² de terrain minimum est imposée.

- le secteur AUBa en raison de l'intérêt paysager particulier du site.

Ce secteur spécifique d'urbanisation future, classé au POS approuvé le 16 septembre 1999 en zone INAb, est situé le long de la rue de la Branche, à proximité immédiate du château de Grégy. Le site... exceptionnel dans lequel s'inscrit le château de Grégy est perceptible depuis la francilienne et depuis le chemin d'Egrenay à Grégy, en entrée de village (Cf page ci-contre).

La prise en compte de ce caractère paysager particulier a conduit à maintenir dans le P.L.U. l'exigence d'une taille minimale des lots qui pourront être créés dans la zone d'urbanisation future de Grégy, que ce soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis valant division. En effet, il convient d'éviter dans le cadre de la réalisation de cette extension urbaine, un découpage parcellaire trop serré qui induirait une urbanisation trop dense qui ne serait pas en rapport avec l'échelle de ce paysage exceptionnel. Ainsi, le règlement prévoit que la superficie des parcelles constructibles devra être au moins égale à 800 m² dans ce secteur spécifique d'urbanisation future à Grégy, comme prévu au POS précédent approuvé en septembre 1999.

- **La suppression de l'article 15** qui prévoyait la possibilité de dépassement du coefficient d'occupation du sol.
- **Le contrôle des divisions de terrain bâtis** : Le P.L.U. prévoit dans les zones urbaines un contrôle du respect du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront indiquer la surface des constructions déjà bâties sur l'autre partie du terrain : Les droits à construire déjà utilisés seront déduits.

3.2. - Reconversion des corps de ferme

En espace urbanisé

Le Plan Local d'urbanisme prévoit la création d'une zone urbaine essentiellement destinée aux bâtiments agricoles situés au cœur ou en continuité des parties urbanisées de la commune.

Cette zone dénommée UF, qui permet la poursuite des activités agricoles tant que l'exploitation perdure, a été créée pour permettre la transformation des bâtiments agricoles en logements principaux, en gîtes ruraux, activités hôtelières ou de restauration, ainsi que dans le secteur UFa, en locaux d'activités destinés à des entreprises artisanales, commerciales ou de services.

La zone UF est située dans les zones agglomérées des deux bourgs de d'Evry et Grégy.

La réaffectation des corps de ferme prévue dans la zone UF permettra en outre de sauvegarder un patrimoine intéressant.

En espace agricole

Le Plan Local d'urbanisme prévoit la création d'un secteur destiné aux bâtiments situés dans les espaces agricoles de la commune, tels que défini par la carte de destination générale des sols dans le schéma directeur Yerres-Bréon.

Deux secteurs NF et NFa ont été créés pour permettre la transformation des bâtiments agricoles en logements principaux, en gîtes ruraux.

En outre le secteur NFa a été défini pour prendre en considération la ferme située au milieu de l'espace agricole, au lieu dit « le Saussoy ». En l'absence de projet défini pour une reconversion éventuelle des bâtiments de cette ferme, la municipalité a décidé de maintenir les types d'occupations et utilisation du sol prévus dans le POS précédemment approuvé.

Le secteur NF regroupe des terrains situés à proximité des zones agglomérées, au sud-ouest du bourg de d'Evry et à l'ouest du bourg de Grégy.

Le règlement des secteurs NF et NFa permet à la fois la poursuite des activités agricoles, tant que l'exploitation perdure, et la réaffectation des corps de ferme pour permettre notamment de sauvegarder un patrimoine intéressant. Il permet également l'aménagement et l'extension limitée à 20% de la SHON des constructions existantes, prenant notamment en compte l'activité artisanale (garage) qui existe au sud-ouest d'Evry.

Dans le secteur NFa, les activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services sont également autorisées.

Tous les corps de ferme représentent un patrimoine architectural et patrimonial important :

- l'ensemble du corps principal de ces fermes constitue une composition d'ensemble cohérente et assez bien conservée.
- leur volumétrie et leur implantation sont spécifiques. Ces corps de ferme s'organisent autour d'une cour rectangulaire.
- l'architecture est en général peu transformée et les matériaux employés telles que les tuiles plates ou mécaniques orangées selon les bâtiments et les maçonneries de pierres apparentes sont assez typiques.

Dans le cadre du présent P.L.U. il est nécessaire de permettre la reconversion de certaines de ces fermes pour notamment préserver ce patrimoine particulier.

3.3. – Préservation du prieuré de Vernelle

Le plan Local d'Urbanisme prévoit la création d'un secteur destiné à permettre le maintien des activités existantes dans les bâtiments de grand intérêt patrimonial situés dans les espaces naturels de la commune, tels que définis par la carte de destination générale des sols dans le schéma directeur Yerres-Bréon.

Un secteur NG a ainsi été créé pour prendre en compte la transformation des bâtiments du prieuré de Vernelle en gîtes ruraux.

3.4. – Prise en compte du projet de réalisation d'un conservatoire des produits et traditions de la Brie dans la propriété du Château d'Evry

Le plan Local d'Urbanisme prévoit la création d'un secteur NCB pour prendre en compte le projet de développement d'un conservatoire de la Brie destiné à permettre la découverte de l'histoire et la culture briarde ; l'art de vivre traditionnel et ses productions ressuscitées.

Le projet va consister à réimplanter des vignes, à fédérer sur le site des affineurs fromagers de Brie (Meaux, Melun, Coulommiers, Provins) et à produire des farines anciennes propres à la boulangerie briarde. Il s'agit là du cœur de production traditionnelle auquel s'ajoutera une déclinaison d'autres produits régionaux existants ou oubliés.

Les vignes, vecteurs de culture et de tradition, sont essentielles au projet. Elles sont, d'ailleurs, en pleine renaissance dans la région francilienne et on précisera que dans l'état d'arpentage de la commune d'Evry-les-Châteaux du 30 novembre 1788, elles existaient pour 104 arpents et 6 perches, soit environ 45 ha.

Le projet situé à proximité de deux châteaux d'intérêt touristique majeur, le château de Fontainebleau (à environ 30 km) et le château de Vaux-le-Vicomte (à environ 17 km), envisage la réalisation :

- d'une orangerie, en remplacement de bâtiments détruits, pour permettre l'accueil du public, l'organisation de séminaires pédagogiques, etc. ;
- d'un bâtiment serre (exposition permanente sur les thèmes du pain, du fromage, de la farine, de la rose...) ;
- d'un moulin ;
- d'un hébergement hôtelier ;
- d'une maison forestière et d'appentis techniques.

Le parc du château constituera au lieu privilégié de promenade, de détente et d'espace de découverte de nature. Dans ce cadre, des aménagements pourront être réalisés tels un parcours aventure, un labyrinthe...

3.5. - Protection des espaces boisés

Les espaces boisés de la commune sont protégés par une trame d'espace boisé classé au document graphique du règlement.

Dans les espaces boisés classés, les chemins existants, les mares et les constructions régulièrement autorisées ont été « détramés » afin de permettre leur aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes.

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit notamment la protection de l'espace boisé au sud du village d'Evry-les-Châteaux constituant une unité paysagère remarquable correspondant au parc du château.

Pour permettre leur découverte par le public, dans le cadre du développement d'un conservatoire de la Brie, quelques très légères modifications aux limites de cet espace boisé ont toutefois été prévues. La trame espace boisé classé a notamment été ôtée en partie centrale du parc, à proximité de l'intersection des allées, sur le site de la clairière existante dénommée « *le parc à sanglier* ». En partie nord du secteur Ncb la délimitation de la trame espaces boisés classés a été modifiée, à l'Est, autour du pavillon Henri IV et à l'ouest pour permettre d'aménager à terme un redressement de la route D48 (dont la dangerosité importante auquel il convient de remédier a été mentionnée dans le PADD), à l'Est de la ferme de Lavau. En contre partie, la trame espace boisée classée a été agrandie au sud du bassin.

3.6. - Prise en compte des lisières de forêt :

La commune n'est pas concernée par la présence sur son territoire d'un espace boisé appartenant à une entité boisée de plus de 100 hectares.

Toutefois, la commune d'Evry-Grégy-Sur-Yerres est concernée par la protection des lisières d'un massif de plus de 100 hectares présent sur la commune limitrophe de Grisy-Suisnes, le long de l'Yerres.

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte la protection des lisières de ces massifs de plus de 100 hectares en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres.

Cette mesure est rappelée dans l'article 1 de la zone N, seule zone concernée par la prise en compte des lisières de forêt.

3.7. - Suppression de la zone NB de l'ancien P.O.S.

Dans le P.O.S approuvé le 16 septembre 1999, une zone NB correspondait à une zone en cours d'équipement qui était divisée en trois secteurs :

- NBa localisé dans le bourg d'Evry, qui a fait l'objet d'un classement en secteur UBc dans le présent projet de PLU.
- NBb situé :
 - o au lieu dit « les Vignes » à Evry qui est inscrit **en zone 2 AU** au présent projet qui ne pourra être urbanisé qu'après modification ou révision du PLU, car non desservi par un réseau d'assainissement, et repéré en espace bourg existant au Schéma Directeur Yerres-Bréon. Deux parcelles bâties à l'Est ont été inscrites en zone N, conformément à la carte de destination générale des sols à long terme du schéma directeur.
 - o aux hameaux de Mardilly et Tremblesseaux, inscrits en zone NHM et NHT dans le présent projet de PLU.
- NBc correspondant à des corps de ferme en cours de reconversion partielle ou totale qui ont fait l'objet d'intégration dans des secteurs particuliers dans le projet de PLU, comme présenté au chapitre 2.2.1. Il comprend également le site du château de Grégy.
 Il s'agit des fermes suivantes : La Charonnerie (inscrite en secteur Ufa dans le projet de PLU), Lavau (inscrite en secteur Nf dans le PLU), Le Saussoy (inscrite en secteur Nra dans le projet de PLU), le château de Grégy (inscrit en secteur Ncb dans le projet de PLU).
 Le site du domaine de Grégy, qui comprend le château, la Grande maison, la Maison Neuve, l'Orangerie et la serre, occupé par le siège social de la société SAS, a, quant à lui été rattaché à la zone UA dans le projet de PLU.

3.8. - Modification de classement concernant la zone NCc de l'ancien P.O.S.

Dans le P.O.S. approuvé le 16 septembre 1999, une zone NCc était délimitée pour permettre l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs. Conformément au schéma directeur Yerres-Bréon qui définit un secteur d'équipement de loisirs, la zone NCc du POS a été classée en zone NL dans le PLU et est limitée à l'Est par la RD 35.

3.9.- Définition d'une zone AUA pour permettre la réalisation d'un projet d'équipements publics et de logements.

Dans le projet de PLU, une zone AUA a été délimitée pour permettre, dans l'objectif du renforcement du niveau d'équipements et de la centralité du bourg d'Evry-les-Châteaux, l'implantation d'une école, des services techniques municipaux et de logements. Afin de prendre en compte cette nécessité, le Schéma Directeur Yerres Bréon a fait l'objet d'une modification qui sera approuvée préalablement à l'approbation du présent PLU.

3.10. - Prise en compte de la gestion des déplacements

Conformément au Plan de Déplacement Urbains de l'Ile de France ayant notamment pour objectif de privilégier les modes de déplacement doux :

A l'article 12 du règlement, des obligations sont imposées aux constructeurs en matière de réalisation de surfaces minimales pour les locaux sécurisés accessibles depuis la voie de desserte pour le stationnement des vélos, pour les constructions à usage d'activités, de commerce, de service ou d'équipement scolaire (équipement scolaire dans la zone AUA). De même l'accessibilité des personnes à mobilité réduite a été prise en compte dans le stationnement.



3.11 – Emplacements réservés

Les emplacements réservés prévus au document graphique du P.L.U. sont au nombre de quinze.
Il s'agit de :

	N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
EVRY LES CHATEAUX	1	Extension terrain de sports Route de Soignolles	29 022 m ²	Commune
	2	Aménagement Carrefour Chemin du Breuil et de la Tuilerie d'Egrenay	101 m ²	Commune
	3	Création d'un parking public Allée du Château	976 m ²	Commune
	4	Agrandissement du cimetière d'Evry	813 m ²	Commune
	5	Unité de traitement de l'eau	518 m ²	Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau potable
	6	Aménagement des abords du ru Blanchard afin de pouvoir assurer l'entretien de la canalisation existante, en partant de la rue de la Gravelle jusqu'au chemin de la Tuilerie d'Egrenay	1 100 m ²	Commune
	7	Accès à la zone destinée à l'accueil d'une école, d'un centre technique et de logements.	2 998 m ²	Commune
	13	Maison de la Nature Les vignes d'Evry	40 000 m ²	Commune
	14	Création d'un espace boisé Pièce des Moulins	18 000 m ²	Commune
	15	Agrandissement futur éventuel de la cour de l'école primaire (Parcelle F 476)	150 m ²	Commune
GREGY	8	Agrandissement de la place de Grégy	151 m ²	Commune
	9	Création d'une aire de loisirs et de sa desserte	2 094 m ²	Commune
	10	Elargissement d'un chemin pour création d'une voirie	4 235 m ²	Commune
TREMBLESSEAUX	11	Acquisition de la mare de Tremblesseaux pour bassin de rétention	3 000 m ²	Commune
	12	Aménagement de l'entrée de Tremblesseaux	1 001 m ²	Commune

3.12 – Tableau de surface des différentes zones prévues dans le PLU

ZONE	Superficie totale de la zone	Dont secteurs	Superficie des secteurs
ZONE URBAINES			
UA	24,89		
UB	77,53	UBa	33,71
		UBb	32,89
		UBc	10,93
UF	2,45	UFa	1,76
TOTAL ZONES URBAINES	104,87	hectares	
ZONE A URBANISER			
AUA	8,00		
AUB	10,57		
2 AU	5,36		
TOTAL ZONES A URBANISER	23,93	hectares	
ZONES AGRICOLES			
A	899,54	Aa	2,91
TOTAL ZONES AGRICOLES	899,54	hectares	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES			
N	883,66	NG	1,09
		NL	72,79
		NHM	6,83
		NHT	5,79
		NF	4,10
		NFa	1,52
		NCB	66,99
		Nz	12,23
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	883,66	hectares	
TOTAL COMMUNE	1912	hectares	

4 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR

4.1 - L'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUA

Les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement peuvent être liées à l'extension urbaine envisagée au sud-est d'Evry et à l'augmentation de la population envisagée.

Une des orientations principales du plan local d'urbanisme est de préserver la vocation agricole de la commune. L'aménagement de la zone AUA conduit à une extension de l'urbanisation sur des terrains qui étaient classés en zone agricole dans le POS approuvé le 16 septembre 1999. Toutefois, les terrains ne constituent pas des terres agricoles de bonne qualité. Elles ne sont pas exploitées et ne sont pas inscrites à la MSA.

Conformément aux objectifs du PADD, l'aménagement du nouveau secteur a fait l'objet d'une réflexion particulière.

Ainsi la délimitation de la zone AUA a été définie pour plusieurs raisons, notamment des raisons liées à la préservation et à l'amélioration de l'environnement :

L'implantation d'un pôle d'équipements et de logements, tel que souhaité par la collectivité, permettra dans la zone AUA :

a) de sécuriser l'allée du Château

- ✓ Le regroupement des équipements scolaires dans un lieu unique permettrait d'éviter les traversées de part et d'autre de l'allée du Château, notamment entre l'école maternelle et l'école primaire.

b) de répondre à un besoin évident de nouveaux équipements

- ✓ Le diagnostic a mis en exergue la nécessité d'un nouvel équipement scolaire. Les écoles maternelle et élémentaire, actuellement éclatées, ne disposent pas de locaux suffisants. Certains d'entre eux, sont des locaux « Algeco ».

c) de permettre un redéploiement des équipements

- ✓ La réalisation de l'équipement scolaire et par conséquence, la délocalisation de l'actuelle école maternelle et de la garderie (hors norme) permettrait de libérer un local communal pour accueillir la mairie, actuellement située dans un local trop exigu.
- ✓ La réalisation de ce pôle d'équipements permettrait de regrouper les équipements sportifs et scolaires (terrain de football, et salle omnisport actuellement le long de la RD48). Ce dispositif présente le double avantage de :
 - minimiser les déplacements entre les équipements scolaires et les équipements sportifs dans un souci de développement durable.
 - de sécuriser le déplacement des enfants scolarisés.

- d) de créer des logements par densification
- ✓ La réalisation de ce pôle d'équipements s'accompagne de la réalisation de logements. Cette urbanisation prendra la forme d'une densification des cœurs d'îlots actuellement vacants compris entre la rue des Perriers, le Château et la RD48.
 - ✓ L'augmentation de la densité de population s'accompagne d'une meilleure maîtrise des déplacements.
- e) de renforcer la centralité pour une meilleure maîtrise des déplacements.
- ✓ Les extensions urbaines à vocation d'habitat se situent entre les nouveaux équipements, et les commerces existants et projetés.
 - ✓ Regroupement des équipements, des activités (dont le conservatoire de la Brie), des commerces et des logements dans un même périmètre.
- f) de répondre à un objectif de développement durable par une limitation des déplacements automobiles
- ✓ Offre l'opportunité d'une desserte de l'équipement scolaire en site propre et en cheminement doux.
 - ✓ Arrêt de bus au cœur du périmètre d'étude
- g) de traiter l'entrée de ville depuis Soignolles en Brie :
- ✓ Traitement paysager de cette entrée de ville exposée visuellement.
 - ✓ Traitement de la sécurité, notamment par la réalisation d'un rond-point à l'intersection de la RD 48 et de la nouvelle voie de desserte de l'équipement scolaire
- h) de consommer de faibles surfaces agricoles, et en outre de piètre qualité :
- ✓ La réalisation de l'équipement scolaire et des extensions urbaines aura pour conséquence la consommation de seulement 0,47% des espaces agricoles existants sur la commune.

Enfin, ce projet dispose d'une situation privilégiée. En effet cet équipement situé le long de la RD48 sera d'un accès aisé notamment depuis les communes riveraines.

Mesures adoptées dans l'intérêt de la protection des sites et des paysages

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres pour les constructions à usage d'habitat. Elle est limitée à 12 mètres pour les autres constructions.

Des prescriptions en matière de plantations sont définies au règlement de la zone AUA :

Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés sur un minimum de 40 % de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de ces espaces plantés.

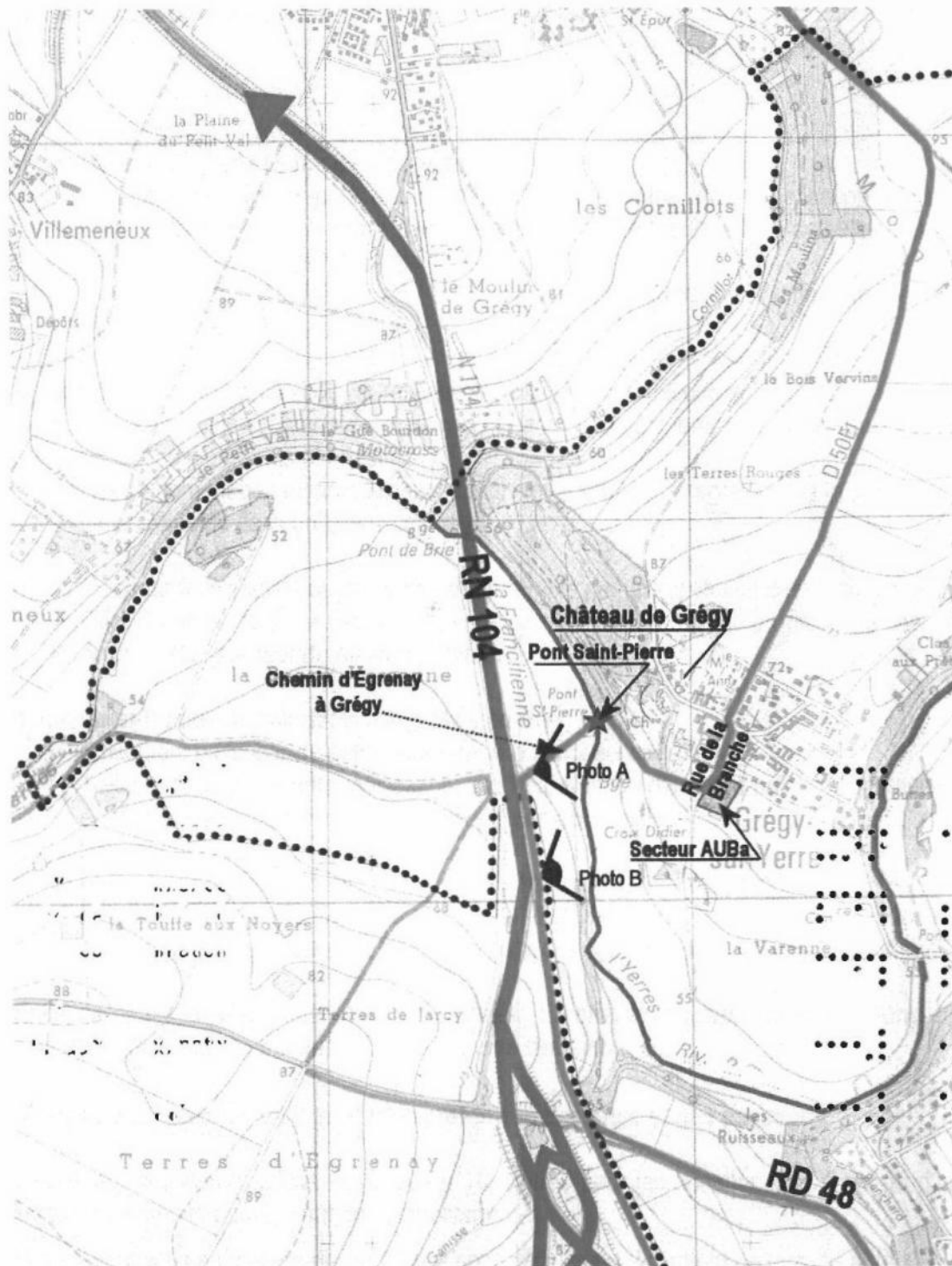
Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.

Mesures adoptées concernant le développement des énergies renouvelables

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, sont autorisés dans le règlement de la zone.

Qualité du caractère paysager à proximité du château de Grégy

EVRY-GREGY-SUR-YERRES



Afin de préserver la proximité du paysage agricole de Grégy et la forêt d'éviter lors du découpage urbain avec l'échelle

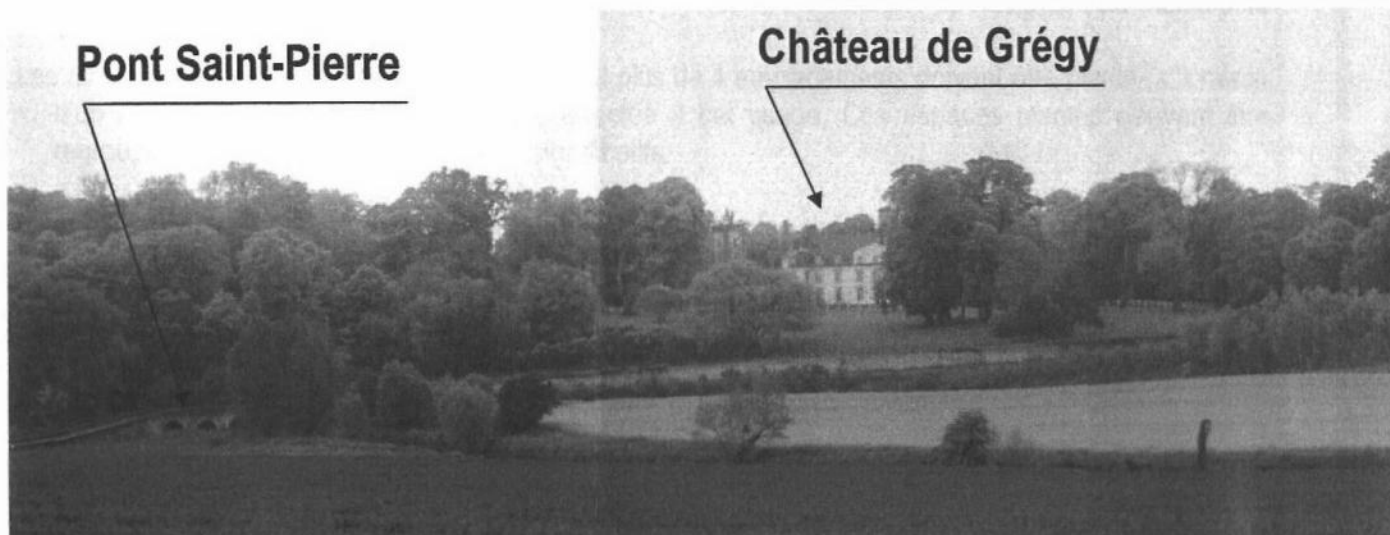




Photo A

ver la qualité exceptionnelle du site à
 château de Grégy perceptible, depuis la
 et notamment le chemin d'Egrenay à
 ncillienne (route nationale 104), il convient
 le l'urbanisation du secteur AUBa, un
 parcellaire trop serré qui induirait une
 trop dense qui ne serait pas en rapport
 de ce paysage de très grand intérêt.

La volonté de prévenir une dégradation du caractère
 paysager du site a conduit à maintenir dans le PLU une
 exigence de taille minimale des parcelles dans le
 secteur d'urbanisation future AUBa à Grégy, comme
 prévu au POS précédemment approuvé en septembre
 1999.

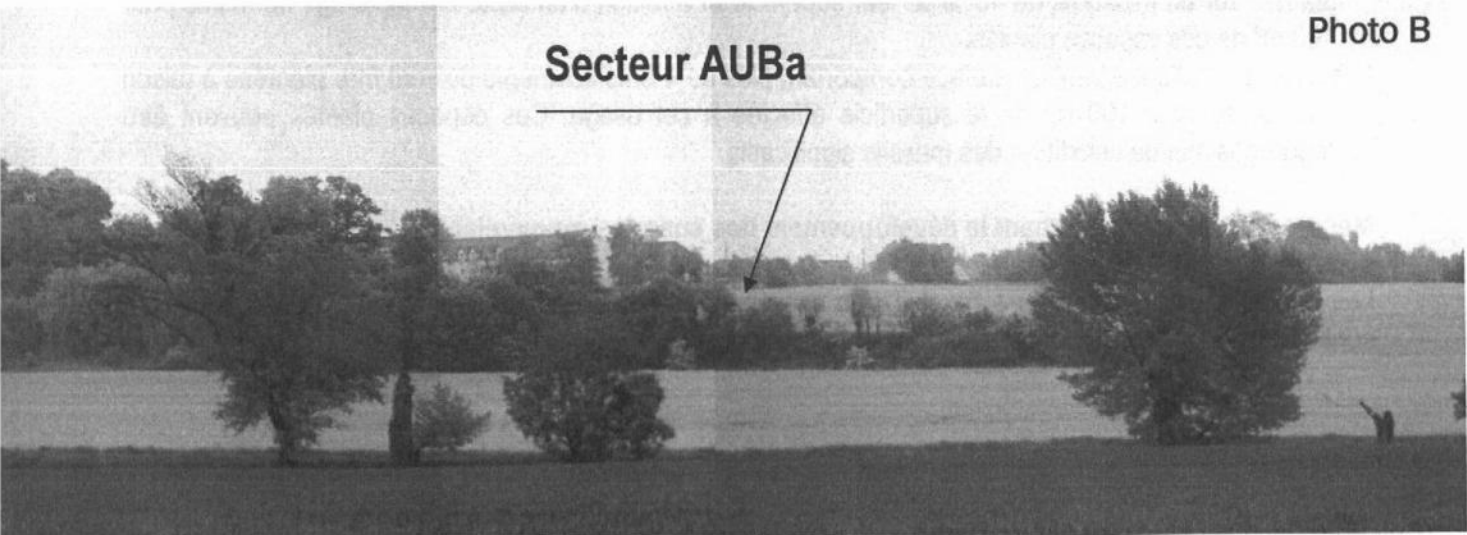


Photo B

Mesures adoptées concernant la gestion des déplacements

Le P.L.U. prévoit par la mise en place d'un emplacement réservé la création d'une voie d'accès à la zone. Un cheminement doux est également prévu assurant un lien direct sécurisé entre le centre d'Evry et les futures habitations et le futur pôle d'équipement notamment le groupe scolaire.

4.2. – L'AMENAGEMENT DE LA ZONE AUB

Les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement peuvent également être liées au développement de l'urbanisation dans la zone AUB, au lieu dit « Les vallées ». Ce secteur classé en zone II NA dans le POS approuvé le 16 septembre 1999 comporte déjà des constructions.

Cette zone n'est urbanisable que sous forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements manquants. Ainsi, la déficience en matière de réseaux devra être corrigée pour permettre le développement de cette zone.

Mesures adoptées dans l'intérêt de la protection des sites et des paysages

Dans cette zone, la trame espaces boisés classés, le long de l'Yerres a été agrandie pour assurer le boisement des terrains sur une profondeur de 100 mètres à partir de l'axe de l'Yerres.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres.

Des prescriptions en matière de plantations sont définies au règlement de la zone AUB;

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.
- Les espaces libres non bâtis et non occupés par les aires de stationnement doivent être engazonnés et plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 m² de ces espaces plantés.
- Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.
- Les marges de reculement par rapport à l'alignement et aux limites séparatives de propriété doivent être traitées en jardin d'agrément et plantées.

En outre, comme présenté en page 67 du présent rapport, la prise en compte du grand intérêt du caractère paysager du site du château, proche de la zone d'urbanisation future à Grégy, a conduit à définir un secteur particulier AUBa dans lequel l'exigence d'une taille minimale des lots qui pourront être créés, que ce soit dans le cadre d'un lotissement ou d'un permis valant division, a été maintenu, comme dans le POS approuvé en 1999 qui avait classé ce secteur en zone I NAb. En effet, un découpage parcellaire trop serré risquerait d'induire une urbanisation trop dense qui ne serait pas en rapport avec l'échelle de ce paysage exceptionnel. L'emprise au sol des constructions y est également limitée à 30% et le COS fixé à 0,30.

Mesures adoptées concernant le développement des énergies renouvelables

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment capteurs solaires, sont autorisés dans le règlement de la zone.

5 - LES ELEMENTS S'IMPOSANT AU PLU

5.1 - DOCUMENTS D'URBANISME

Schéma Directeur Yerres-Bréon approuvé le 2 juillet 1998

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres fait partie des « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels l'urbanisation est fondée sur le principe d'un développement modéré, respectueux de l'environnement, en continuité du bâti existant, en prenant en compte la morphologie des ensembles bâtis existants et en respectant la trame foncière traditionnelle du village. Quantitativement, le développement est apprécié en fonction du rôle économique et de service que joue le village et notamment en fonction de l'importance des activités, des commerces et des équipements publics en place.

Pour la commune d'Evry-Grégy-sur-Yerres, l'accroissement des zones d'habitat est prévue dans un premier temps dans le cadre des zones NA existantes insérées ou en prolongement des villages existants. La modification du Schéma Directeur Yerres-Bréon actuellement a été engagée pour permettre un développement de cette urbanisation, dans le prolongement d'Evry-les-Châteaux, à proximité du centre, entre la RD 48 qui vient de Soignolles en Brie et le parc du château.

Le schéma directeur de la région Ile de France a inscrit un espace urbanisable repris par le schéma directeur de Yerres-Bréon pour Evry-Grégy-sur-Yerres, pour permettre la création d'une zone d'activité économique d'environ 80 hectares au lieu-dit : « Basse Versonne ». Toutefois, le classement des boucles de l'Yerres engendre une incompatibilité avec le schéma directeur qui a inscrit une partie du secteur en « zone d'activités économique spécialisée future ».

Plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France, approuvé le 15 décembre 2000

Les orientations assignées au P.D.U. d'Ile de France ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie (les transports collectifs, vélo, marche...) dans la perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

A l'échelle de la région francilienne, les actions développées dans le P.D.U. visent, dans une échéance de cinq ans en :

- Une diminution du trafic automobile différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs
- Une augmentation de l'usage des transports en commun, notamment pour les déplacements entre domicile et travail ainsi qu'entre domicile et école
- Une augmentation de la part de la marche pour les déplacements entre domicile et école et pour les déplacements inférieurs à 1 km.
- Un doublement du nombre de déplacements à vélo.

Schéma départemental des carrières et exploitation des matériaux, approuvé le 12 décembre 2000

Il a pour objectif une gestion économe et rationnelle des matériaux et identifie les périmètres des gisements de matériaux qui doivent apparaître dans les documents graphiques du P.L.U.

Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie, approuvé le 20 septembre 1996.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) a été approuvé par le préfet de la région d'Ile-de-France, en sa qualité de préfet coordonnateur du bassin, par l'arrêté du 20 septembre 1996. Il concerne 17 millions d'habitants, répartis sur un territoire de 100 000 km², soit huit régions, 25 départements et 9000 communes. Le SDAGE fixe les orientations d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, et concourt, par sa mise en œuvre, à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE a été élaboré, à l'initiative du préfet coordonnateur, par le comité de bassin, en étroite concertation avec les élus, administrations, usagers, et représentants des milieux socioprofessionnels. Le projet a été soumis à la consultation des conseils régionaux et généraux avant son adoption par le comité de bassin.

Ce schéma a force de droit. Les programmes et les décisions de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements publics nationaux ou locaux doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

En Ile-de-France, le SDAGE du bassin Seine-Normandie met l'accent sur quatre orientations fortes : préserver l'alimentation en eau, lutter contre les inondations, traiter les eaux usées et protéger les milieux naturels.

Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, approuvé le 9 septembre 1997

Dans l'ensemble de la région Ile de France, 5 millions de tonnes de déchets ménagers et assimilés sont collectés chaque année en Ile-de-France, soit 460 kg en moyenne par habitant

Des plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés mettent l'accent sur la réduction des déchets à la source, le tri, la valorisation matière, et le traitement de proximité. Le préfet de région en assure la coordination.

Définition : Les " déchets ménagers et assimilés " regroupent les déchets collectés et traités par les collectivités locales, qu'il s'agisse des déchets produits par les ménages, y compris les déchets " occasionnels " (encombrants, déchets verts et déchets de bricolage) ou des déchets industriels banals, à savoir ceux produits par les artisans, les commerçants et les activités diverses de service. La quantité annuelle de " déchets ménagers et assimilés " est évaluée à 29,5 millions de tonnes.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés identifie les lieux de traitements des déchets en fonction de leur nature et de leur provenance à l'échelle du département de la Seine-et-Marne.

Ces prescriptions doivent être prises en compte dans les annexes sanitaires du plan local d'urbanisme.

5.2 - PRESCRIPTIONS LEGISLATIVES

Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain

En son article 1, elle assigne aux documents d'urbanisme l'objectif d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.

Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat

La Loi UH comporte des innovations en matières d'habitat quant aux règles de copropriétés, de sécurité des ascenseurs, d'incitation fiscale en faveur de la réhabilitation de logements anciens et apporte des précisions à loi SRU en matière d'urbanisme. Elle modifie notamment le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), document du PLU créé par la Loi SRU.

Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement

Elle a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation. Cette interdiction est toutefois levée dès lors qu'une réflexion sur l'aménagement de ces zones est menée et formalisée dans le plan local d'urbanisme.

La commune est concernée par :

- la RN 104., classée voie express
- l'autoroute A5b

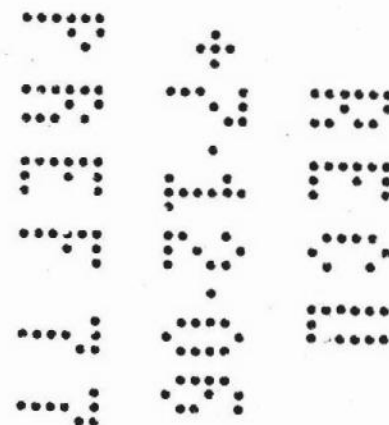
5.3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AFFECTANT LE TERRITOIRE COMMUNAL

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire communal sont les suivantes :

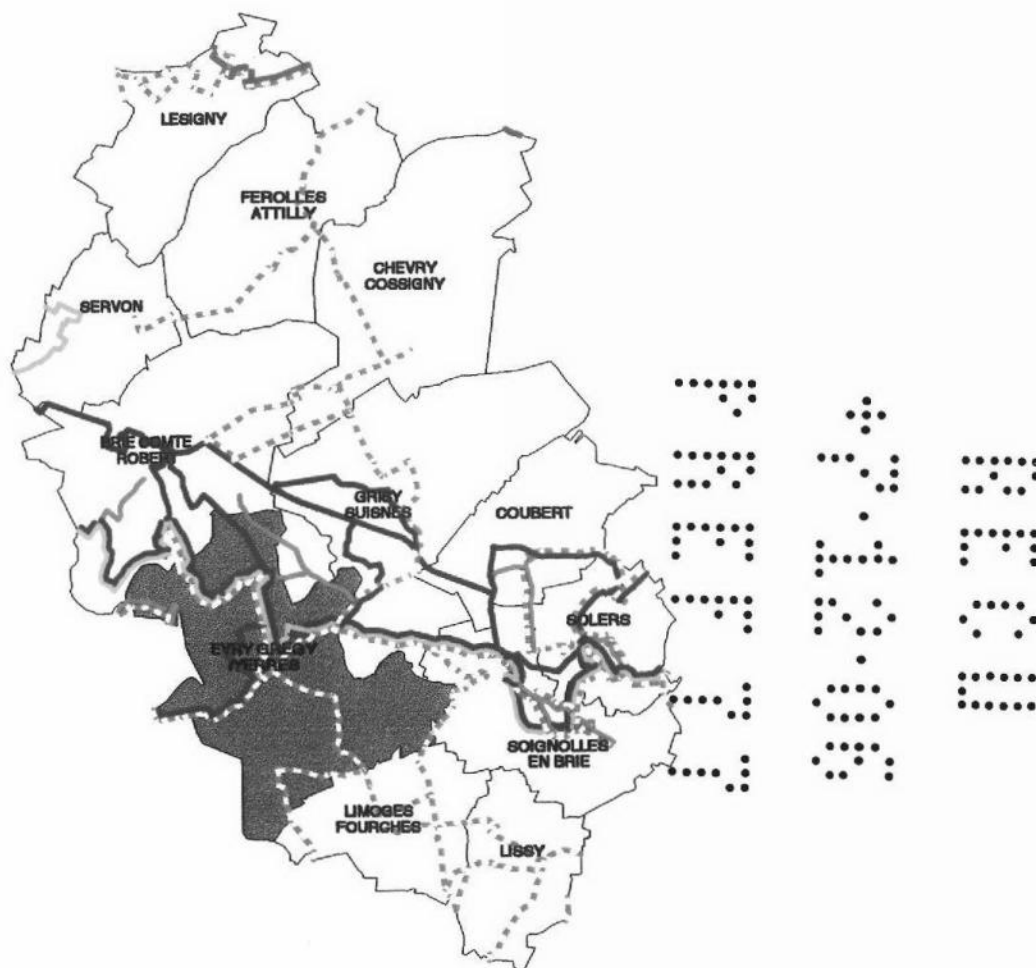
- | | |
|------|---|
| AC1 | Protection des monuments historiques (x3) |
| EL7 | Alignement des voies nationales départementales et communales |
| I1 | Hydrocarbures liquides pipelines d'intérêt général (x2) |
| I3 | Gaz canalisations de distribution et transport de gaz (x2) |
| INT1 | Voisinage des cimetières |
| PT2 | Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles |
| PT3 | Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques |

LEXIQUE

D.I.R.E.N.	Direction Régionale de l'Environnement
D.R.I.R.E.	Direction Régionale de l'Industrie de la Recherche et de l'Environnement
E.R.	Emplacement Réservé
I.N.S.E.E.	Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L.O.F.	Loi d'Orientation Foncière
P.A.C.	Porter à la connaissance
P.A.D.D.	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
P.D.U.	Plan de Déplacements Urbains
P.L.H.	Programme Local de l'Habitat
P.L.U.	Plan Local d'Urbanisme
P.O.S.	Plan d'Occupation des Sols
S.D.R.I.F.	Schéma Directeur de la Région Ile de France
S.R.U.	Solidarité et Renouvellement Urbain
Z.A.C.	Zone d'Aménagement Concerté
Z.N.I.E.F.F.	Zone d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique



Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée Canton de BRIE-COMTE-ROBERT



- Bois ou forêt
- Peupleraies
- Terres labourées - cultures
- Berge - surface en herbe
- Eau
- Carrières - décharges
- Marais - friches
- Parc et jardins - espaces de loisirs
- Habitat
- Activités - équipements
- Transports
- Chantiers
- Limites des communes

- Limites des cantons
- Réseau routier
- Voies ferrées

TYPE DE CHEMIN

- RN Route Nationale
- RD Route Départementale
- CR Chemin Rural
- PU Public
- VC Voie Communale
- CE Chemin d'Exploitation
- SR Sentier Rural
- FD Forêt Domaniale
- BO Bois
- CH Chemin de Halage
- PV Chemin Privé
- VF Ancienne voie ferrée

- Chemin de Grande Randonnée (GR)
- Chemin de Grande Randonnée de Pays (GRP)
- Chemin de Petite Randonnée (PR)
- Vélo Tout Terrain (VTT)
- Chemin de randonnée non balisé
- Chemin de randonnée equestre non balisé

Les projets d'itinéraires
balisés sont en tirets

LISTE DES CHEMINS EMPRUNTES PAR LES ITINERAIRES

GRP de l'Yerres

1	511	CR	de la Fosse Rouge
2	66	CR	dit de la Procession
3	498	PU	rue Paul Cotasson
4	197	PU	rue Saint Jacques
5	60	PU	rue de la Procession
6	503	VC	n° 5 dite de la Marnière
7	608	CR	dit de la Fontaine aux Chats
8	159	VC	de Brie à Melun ou Vieux Pavé
9	1057	VC	n° 9 dite du Vieux Pavé
10	364	VC	n° 9 dite du Vieux Pavé
11	333	CE	dit des Moulins
12	244	CE	dit du Grand Sentier
13	411	CE	dit de la Charbonnière
50	643	VC	n° 2 de Bois d'Evry à Suisnes

Tot : 5654 mètres

PR n°4 - Circuit du Cornillot

1	511	CR	de la Fosse Rouge
2	66	CR	dit de la Procession
3	498	PU	rue Paul Cotasson
4	197	PU	rue Saint Jacques
5	60	PU	rue de la Procession
6	503	VC	n° 5 dite de la Marnière
7	608	CR	dit de la Fontaine aux Chats
14	401	RD	n° 50e de Grégy à Brie-Comte-Robert
15	1167	VC	de Brie à Melun ou Vieux Pavé

Tot : 4011 mètres

PR n°2 - Circuit d'Evry les Châteaux

1	511	CR	de la Fosse Rouge
2	66	CR	dit de la Procession
3	498	PU	rue Paul Cotasson
4	197	PU	rue Saint Jacques
5	60	PU	rue de la Procession
6	503	VC	n° 5 dite de la Marnière
7	608	CR	dit de la Fontaine aux Chats
8	159	VC	de Brie à Melun ou Vieux Pavé
9	1057	VC	n° 9 dite du Vieux Pavé
16	611	CE	dit des Noisetiers
17	189	VC	n° 3 d'Evry à Grégy
18	499	CE	dit des Vallées
19	179	CE	dit des Fontaines
20	271	CE	dit des Rouillères
22	151	CR	dit des Gouaix
23	243	PU	allée du Château
24	623	PU	rue de la Gravelle - RD n° 48
25	318	RD	n° 48 de Rozay à Combs-la-Ville
26	363	PU	raccordement RD n° 48 - CE
27	1310	CE	dit du Bois des Goulay

Tot : 8258 mètres

PR n°3 - Circuit du Pays des Roses

1	511	CR	de la Fosse Rouge
2	66	CR	dit de la Procession
3	498	PU	rue Paul Cotasson
4	197	PU	rue Saint Jacques
5	60	PU	rue de la Procession
6	503	VC	n° 5 dite de la Marnière
7	608	CR	dit de la Fontaine aux Chats
8	159	VC	de Brie à Melun ou Vieux Pavé
9	1057	VC	n° 9 dite du Vieux Pavé
10	364	VC	n° 9 dite du Vieux Pavé
11	333	CE	dit des Moulins
48	322	CE	dit des Moulins
49	219	VC	n° 2 de Bois d'Evry à Suisnes
50	643	VC	n° 2 de Bois d'Evry à Suisnes

Tot : 5540 mètres

SENTIER NON BALISE PEDESTRE

29	831	VC	n° 6 de Brie à Sausalle
30	275	CR	de Gréau à Sausalle
31	669	CE	dit de Sausalle
44	324	VC	n° 3 d'Egrenay à Grégy
45	56	VC	latérale à la Francilienne
46	1324	CR	de Combs-la-Ville à Grégy

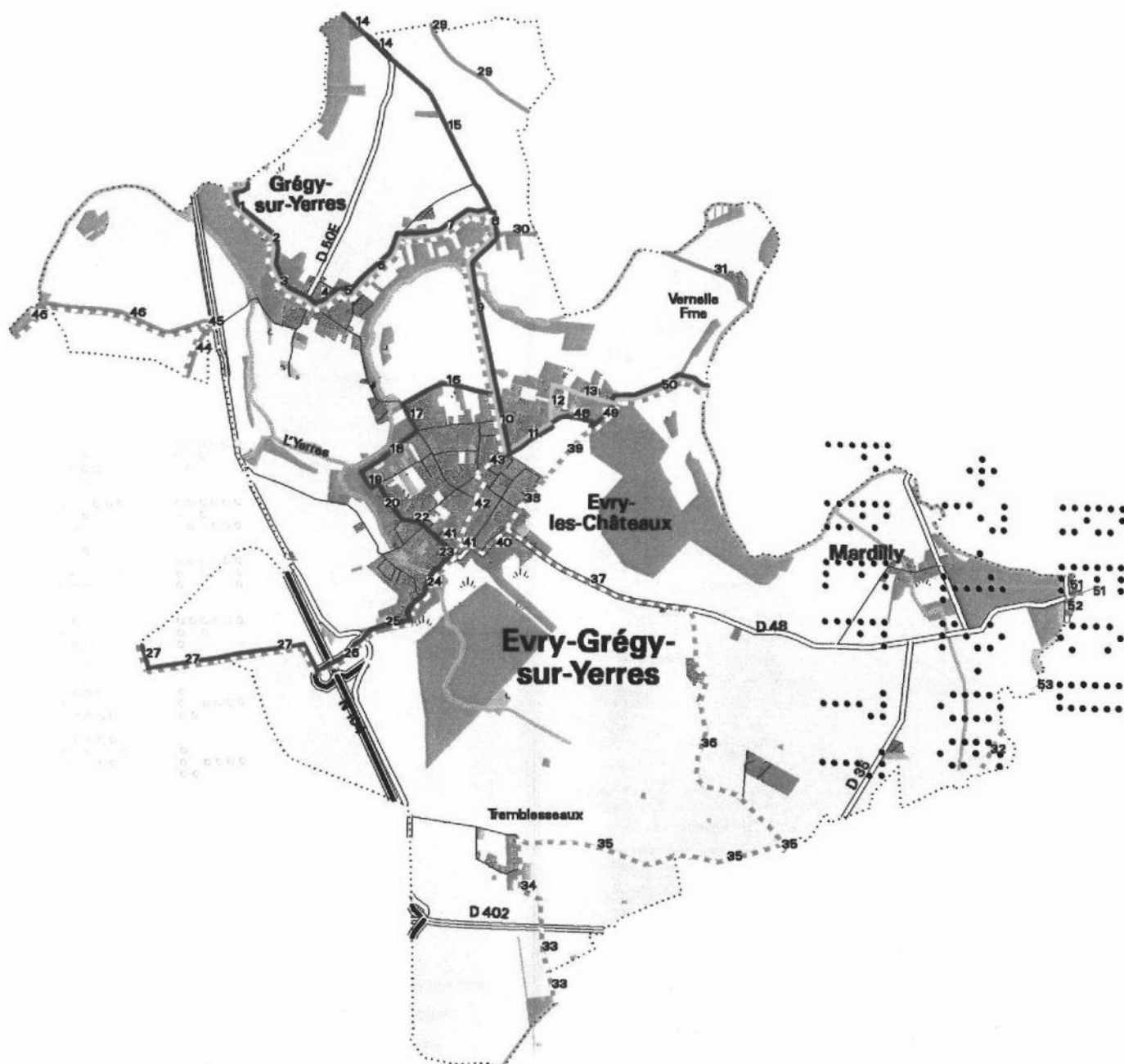
Tot : 3479 mètres

SENTIER NON BALISE EQUESTRE

1	511	CR	de la Fosse Rouge
2	66	CR	dit de la Procession
3	498	PU	rue Paul Cotasson
4	197	PU	rue Saint Jacques
5	60	PU	rue de la Procession
6	503	VC	n° 5 dite de la Marnière
7	608	CR	dit de la Fontaine aux Chats
8	159	VC	de Brie à Melun ou Vieux Pavé
9	1057	VC	n° 9 dite du Vieux Pavé
10	364	VC	n° 9 dite du Vieux Pavé
24	529	PU	rue de la Gravelle - RD n° 48
25	318	RD	n° 48 de Rozay à Combs-la-Ville
26	363	PU	raccordement RD n° 48 - CE
27	1310	CE	dit du Bois des Goulay
32	307	CR	n° 8 de Brie-Comte-Robert à Cossigny dit Ancien C
33	478	CR	n° 5
34	635	VC	n° 5 d'Evry à Limoges par Tremblesseaux
35	1742	CR	n° 6 de Tremblesseaux à la VC n° 4
36	1818	VC	n° 4 dite de Limoges par le Saussoy
37	1253	RD	n° 48 de Rozay à Combs-la-Ville
38	405	PU	rue du Bois d'Evry
39	416	VC	n° 2 de Bois d'Evry à Suisnes
40	318	PU	rue du Perrier
41	155	PU	rue des Perriers
42	496	PU	Grand Rue
43	239	PU	rue du Pont des Romains
44	324	VC	n° 3 d'Egrenay à Grégy
45	56	VC	latérale à la Francilienne
46	1324	CR	de Combs-la-Ville à Grégy
49	219	VC	n° 2 de Bois d'Evry à Suisnes
50	643	VC	n° 2 de Bois d'Evry à Suisnes
51	89	RD	n°48 de Rozay en Brie à Combs la Ville
52	153	RD	Voie de désenclavement de la déviation D.471
53	68	RD	Voie de désenclavement de la déviation D.471

Tot : 17681 mètres

EVRY-GREGY-SUR-YERRES



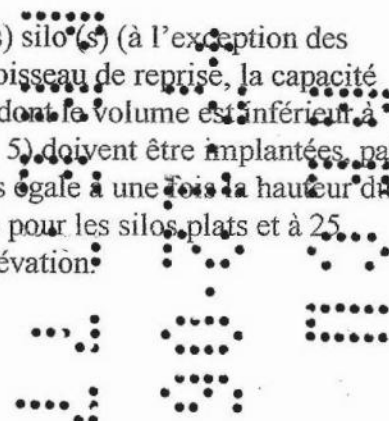
Réglementation concernant les silos

Sur le territoire communal, un silo, exploité par la société VALFRANCE, est soumis à déclaration conformément à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

D'une manière générale, la réglementation applicable aux silos impose des distances d'éloignement réglementaires. Ces silos, atteignant le seuil de déclaration, sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 29 décembre 1998 modifié par l'arrêté du 18 décembre 2000, et notamment, à l'article 2.1 de l'annexe 1 :

Règles d'implantation des silos soumis à déclaration :

Les cellules de stockage et la tour de manutention du (es) silo(s) (à l'exception des boisseaux : on désigne par boisseau de chargement ou boisseau de reprise, la capacité de stockage située au-dessus d'un poste de chargement, dont le volume est inférieur à 150 m³ et dont le taux de rotation annuel est supérieur à 5), doivent être implantées, par rapport aux limites de propriété, à une distance au moins égale à une fois la hauteur du silo. Cette distance ne doit pas être inférieure à 10 mètres pour les silos plats et à 25 mètres pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.



DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
COMMUNE D'EVRY GREGY SUR YERRES

MODIFICATION N°2 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION

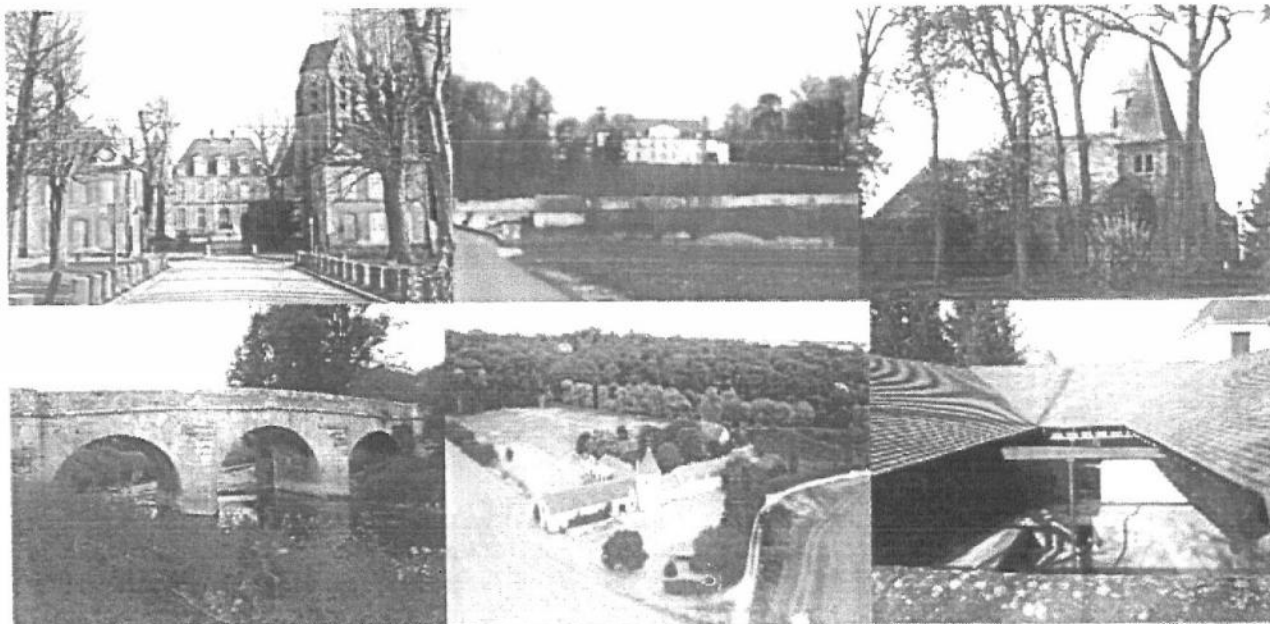
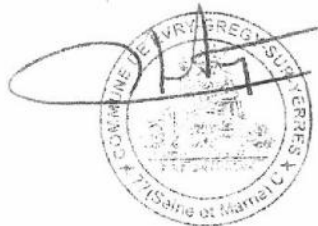
Vu pour être annexé à la délibération

du 17.12.2012

approuvant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

P. PLUTON



SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION	2
2. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE LA ZONE 2AU	4
3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT	5
4. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AUBC	16
5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT	17
6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	18

1. OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 24 octobre 2006, le Conseil Municipal de Evry-Grégy-sur-Yerres a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, amendée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Depuis, il apparaît que :

- la municipalité souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU figurant dans le PLU et qui est située au Nord du bourg d'Evry-les-Châteaux.
- le règlement relatif à ce PLU présente des règles qui ne correspondent plus aux souhaits communaux.
- le décret N° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance N° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, doit être pris en compte dans le PLU.
- Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé et le zonage d'assainissement approuvé doivent figurer en annexe du PLU

Concernant le premier point, conformément au règlement du PLU approuvé, cette zone ne peut être urbanisée qu'après modification ou révision du P.L.U.

Les trois autres points entrant également dans le cadre d'une modification, une procédure de modification du PLU est donc rendue nécessaire.

Cette modification porte donc sur :

- le règlement du PLU et notamment sur le secteur AUBc qui remplace le classement en zone 2AU et sur la modification dans le règlement de la définition des surfaces de plancher
- la définition d'orientations d'aménagement sur le secteur AUBc.
- les documents graphiques du règlement avec l'inscription d'un secteur AUBc situé à Evry-les-Châteaux au droit du chemin des Essarts.
- l'intégration au PLU du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) approuvé et du zonage d'assainissement approuvé

Le dossier de modification N°2 du PLU comporte les pièces suivantes :

- un rapport de présentation de la modification N°2 (objet du présent dossier),
- le règlement modifié,
- un document d'orientations d'aménagement sur le secteur AUBc,
- les documents graphiques du règlement modifiés,
- le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et le zonage d'assainissement.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du PLU ne comporte pas de graves risques de nuisance, ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU approuvé, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

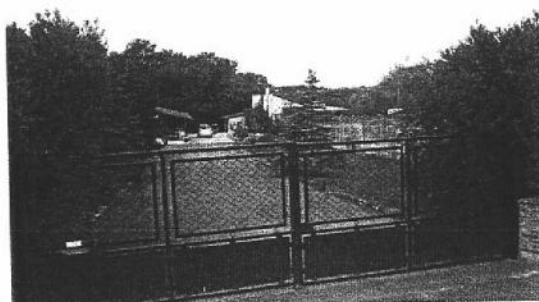
2. EXPLICATIONS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE LA ZONE 2AU

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

La zone 2AU au PLU approuvé est située au Nord du bourg d'Evry-les-Châteaux en limite des espaces naturels et agricoles.



Il s'agit d'un espace déjà largement urbanisé puisque beaucoup de maisons ont été réalisées dans le passé.



Cette zone est desservie par plusieurs voies (chemin des Essarts, chemin du grand sentier, chemin de la Chardonnière) qui ont permis de réaliser cette urbanisation progressive.

Désormais, devant cet état de fait, il est important de pouvoir terminer l'urbanisation de cette zone de manière cohérente en tenant compte de son positionnement à l'interface du bourg et des espaces agricoles et naturels.

3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

3.1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, celle-ci est désormais rattachée à la zone AUB et classée en secteur AUBc.

Le chapitre relatif à la zone à urbaniser AUB est ainsi modifié de la façon suivante pour intégrer le secteur AUBc :

- **Caractère et vocation de la zone** : il est ajouté la création d'un nouveau secteur spécifique AUBc
- **Article 4** : s'agissant d'un secteur sur lequel le réseau d'assainissement collectif est absent, il est mentionné dans le règlement que : « en l'absence d'un tel réseau, les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation ».
- **Article 5** : le secteur AUBc étant en assainissement autonome, afin de pouvoir s'affranchir des contraintes techniques liées à la mise en œuvre de ce type d'assainissement, il est fixé, en cohérence avec la règle qui prévalait au Plan d'Occupation des Sols antérieur, une superficie minimale des terrains constructibles au moins égale à 2 000 m². La volonté communale étant par ailleurs de préserver les caractères environnementaux et paysagers de l'urbanisation existante située en limite des espaces agricoles et naturels, en ne permettant pas une densification importante.
- **Article 6** : afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent, il est imposé dans le règlement :
 - en secteur AUBc, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies de desserte existantes comme figuré sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc ».
- **Article 7** : afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent, il est imposé dans le règlement :
 - Sur le secteur AUBc, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'intérieur de la bande d'implantation des constructions par rapport aux voies figurant sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc » mais en respectant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives.

- **Article 9** : afin d'être en cohérence avec les autres secteurs de la zone AUB et d'être en cohérence avec l'emprise au sol actuelle des constructions existantes de la zone 2AU, l'emprise au sol des constructions sur le secteur AUBc ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.
- **Article 10** : afin d'être en cohérence avec les autres secteurs de la zone AUB et d'être en cohérence avec les hauteurs actuelles des constructions existantes de la zone 2AU, la hauteur totale des constructions sur le secteur AUBc ne doit pas excéder 8 mètres.
- **Article 11** : afin d'être en cohérence avec les autres secteurs de la zone AUB, les clôtures sur rues sont réglementées de la même façon.
- **Article 14** : afin d'être en cohérence avec la densité actuelle des constructions de la zone 2AU, il est précisé dans le règlement :
 - Sur le secteur AUBc, le COS est fixé à 0,20.

3.2. Les autres modifications du règlement

Sont présentés et justifiés par zone, les articles faisant l'objet de modifications de règlement par rapport au PLU approuvé.

□ Zone UA :

- **Article 3 :** dans un souci de faciliter la compréhension de l'article et de mieux encadrer la constructibilité au regard de la notion d'accès et de voirie pour un meilleur fonctionnement urbain, il est désormais précisé les points suivants:

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soient être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètre, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

- **Article 4 :** afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un souci de développement durable, il est mentionné dans le règlement que : « Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les

eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet. ».

- **Article 6** : dans un souci de simplification du règlement de la zone, il est imposé partout un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

En outre, une précision est apportée sur les règles qui ne s'appliquent pas au paragraphe 3 :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU **sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué,**
- **Article 7** : pour faciliter la compréhension, une modification est apportée sur les règles qui ne s'appliquent pas au paragraphe 3 en ce qui concerne les piscines non couvertes : on évoque désormais la notion de propriété voisine au lieu de fond voisin.

Afin de faciliter l'implantation des bâtiments annexes, il est désormais précisé que :
« Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ».

- **Article 10** : afin de limiter l'impact des bâtiments annexes dans le tissu, il est désormais fixé que la hauteur de ces bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage.
- **Article 11** : afin de laisser une plus grande latitude dans la réalisation des toitures, il n'est désormais plus spécifié le nombre de versants et il est précisé que les toitures doivent être à versants simples.
- **Article 13** : afin de favoriser le cadre de vie et l'insertion paysagère des voies nouvelles, il est désormais imposé que les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.
- **Article 14** : afin de conserver le caractère patrimonial du tissu existant et le caractère rural de la commune, la volonté communale est de contenir la densification ; ainsi, le COS est désormais fixé à 0,5.

□ **Zone UB :**

- **Article 3 :** dans un souci de faciliter la compréhension de l'article et de mieux encadrer la constructibilité au regard de la notion d'accès et de voirie pour un meilleur fonctionnement urbain, il est désormais précisé les points suivants:

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soient être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètre, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

- **Article 4 :** afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un souci de développement durable, il est mentionné dans le règlement que : « Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet. ».
- **Article 6 :** une précision est apportée sur les règles qui ne s'appliquent pas au paragraphe 3 :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU **sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué,**

- **Article 7 :** pour faciliter la compréhension, une modification est apportée sur les règles qui ne s'appliquent pas au paragraphe 3 en ce qui concerne les piscines non couvertes : on évoque désormais la notion de propriété voisine au lieu de fond voisin.

Afin de faciliter l'implantation des bâtiments annexes, il est désormais précisé que : « Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ».

- **Article 9 :** afin de conserver le caractère rural de la commune et son tissu urbain existant, la volonté communale est de contenir la densification ; ainsi, l'emprise au sol est désormais fixée à 30 %.
- **Article 10 :** afin de limiter l'impact des bâtiments annexes dans le tissu, il est désormais fixé que la hauteur de ces bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage.
- **Article 11 :** afin de laisser une plus grande latitude dans la réalisation des toitures, il n'est désormais plus spécifié le nombre de versants et il est précisé que les toitures doivent être à versants simples. En outre, il est indiqué que les toitures terrasse accessibles depuis le rez de chaussée peuvent déroger aux règles de pente.
- **Article 13 :** afin de favoriser le cadre de vie et l'insertion paysagère des voies nouvelles, il est désormais imposé que les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.
- **Article 14 :** afin de conserver le caractère rural de la commune et son tissu urbain existant, la volonté communale est de contenir la densification ; ainsi, le COS est désormais fixé à 0,3 en zone UBa et 0,25 en zone UBb.

□ **Zone UF :**

- **Article 2 :** afin de ne pas multiplier les bâtiments annexes en secteur UFa, il est désormais précisé que la surface de plancher des annexes ne doit pas excéder 20% de la construction principale.
- **Article 3 :** dans un souci de faciliter la compréhension de l'article et de mieux encadrer la constructibilité au regard de la notion d'accès et de voirie pour un meilleur fonctionnement urbain, il est désormais précisé les points suivants:

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiés ou dont l'édification est demandée.

Ainsi :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soient être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètre, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

- **Article 4 :** afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un souci de développement durable, il est mentionné dans le règlement que : « Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet. ».

- **Article 6** : une précision est apportée sur les règles qui ne s'appliquent pas au paragraphe 3 :
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU **sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué,**

- **Article 7** : pour faciliter la compréhension, une modification est apportée sur les règles qui ne s'appliquent pas au paragraphe 3 en ce qui concerne les piscines non couvertes : on évoque désormais la notion de propriété voisine au lieu de fond voisin.

Afin de faciliter l'implantation des bâtiments annexes, il est désormais précisé que :
« Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ».

- **Article 9** : afin de conserver le caractère rural de la commune et son tissu urbain existant, en l'occurrence ici les grandes fermes du bourg, la volonté communale est de contenir la densification ; ainsi, l'emprise au sol est désormais fixée à 30 %.
- **Article 10** : afin de limiter l'impact des bâtiments annexes dans le tissu, il est désormais fixé que la hauteur de ces bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage.
- **Article 11** : afin de laisser une plus grande latitude dans la réalisation des toitures, il n'est désormais plus spécifié le nombre de versants et il est précisé que les toitures doivent être à versants simples.
- **Article 13** : afin de favoriser le cadre de vie et l'insertion paysagère des voies nouvelles, il est désormais imposé que les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.
- **Article 14** : afin de conserver le caractère rural de la commune et son tissu urbain existant, en l'occurrence ici les grandes fermes du bourg, la volonté communale est de contenir la densification ; ainsi, le COS est désormais fixé à 0,3. En outre, afin de laisser évoluer les grandes fermes sans contrainte de COS, il est désormais mentionné que le COS ne s'applique pas au réaménagement à l'intérieur des volumes des constructions existantes.

□ **Zone AUA :**

- **Article 3 :** dans un souci de faciliter la compréhension de l'article et de mieux encadrer la constructibilité au regard de la notion d'accès et de voirie pour un meilleur fonctionnement urbain, il est désormais précisé les points suivants:

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soient être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètre, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

- **Article 4 :** afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un souci de développement durable, il est mentionné dans le règlement que : « Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet. ».
- **Article 7 :** afin de faciliter l'implantation des bâtiments annexes, il est désormais précisé que : « Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ».

- **Article 13** : afin de favoriser le cadre de vie et l'insertion paysagère des voies nouvelles, il est désormais imposé que les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

□ **Zone AUB :**

- **Article 3** : dans un souci de faciliter la compréhension de l'article et de mieux encadrer la constructibilité au regard de la notion d'accès et de voirie pour un meilleur fonctionnement urbain, il est désormais précisé les points suivants:

1) Accès et passages aménagés pour un logement :

Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes :

- avoir au moins 3,50 m de largeur d'emprise,
- avoir moins de 50 m de longueur,
- l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

2) Voies à créer au-delà d'un logement :

- Pour la réalisation de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 5 mètres de largeur incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum
- Pour la réalisation de plus de deux logements, la voie automobile nouvelle ne peut avoir :
 - une emprise inférieure à 9 mètres de largeur pour les voies à double sens incluant deux trottoirs d'1,40 mètre minimum
 - une emprise inférieure à 7 mètres de largeur pour les voies à sens unique incluant au moins un trottoir d'1,40 mètre minimum.

La voie nouvelle intégrera du stationnement longitudinal.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Elles devront, pour satisfaire la collecte des déchets, soient être aménagées d'une aire de retournement de 18 mètres par 18 mètre, soit intégrer en limite de voirie un espace pour l'aménagement de locaux destinés aux déchets.

- **Article 4** : afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un souci de développement durable, il est mentionné dans le règlement que : « Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet. ».
- **Article 7** : afin de faciliter l'implantation des bâtiments annexes, il est désormais précisé que : « Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par

rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative ».

- **Article 13** : afin de favoriser le cadre de vie et l'insertion paysagère des voies nouvelles, il est désormais imposé que les voies nouvelles devront intégrer des plantations alternées avec le stationnement longitudinal imposé.

□ **Zones A et N :**

- **Article 4** : afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle dans un souci de développement durable, il est mentionné dans le règlement que : « Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit de rejet. ».

3.3. Surface de plancher

Le décret N° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance N° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, doit être pris en compte dans le PLU.

Ainsi, dans le règlement du PLU, les références à la surface hors œuvre brute ou nette sont désormais supprimées et remplacées par les références à la surface de plancher.

4. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR AUBc

Afin de poursuivre un aménagement cohérent du secteur AUBc, sur Evry-les-Châteaux, il est défini plusieurs orientations d'aménagement (voir document « Orientations d'aménagement du secteur AUBc »).

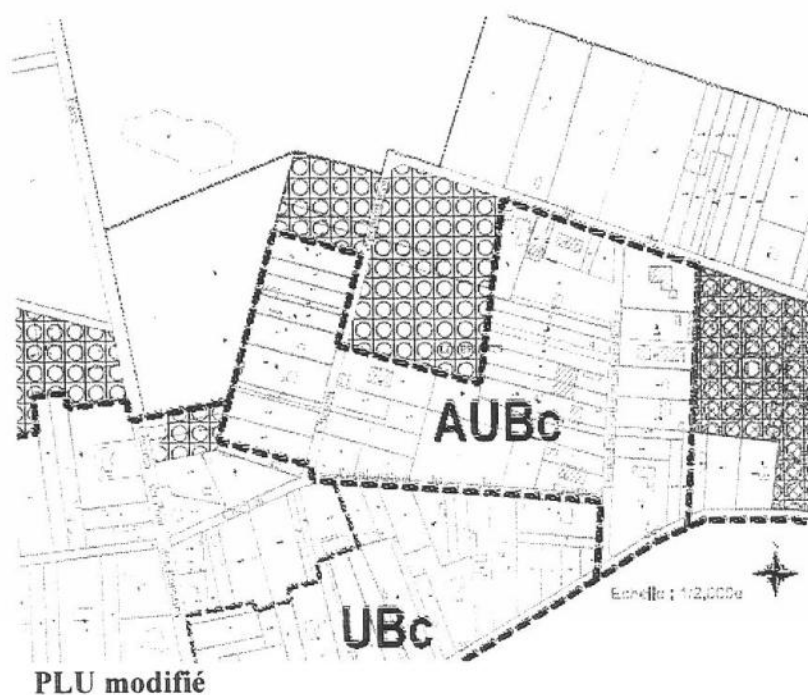
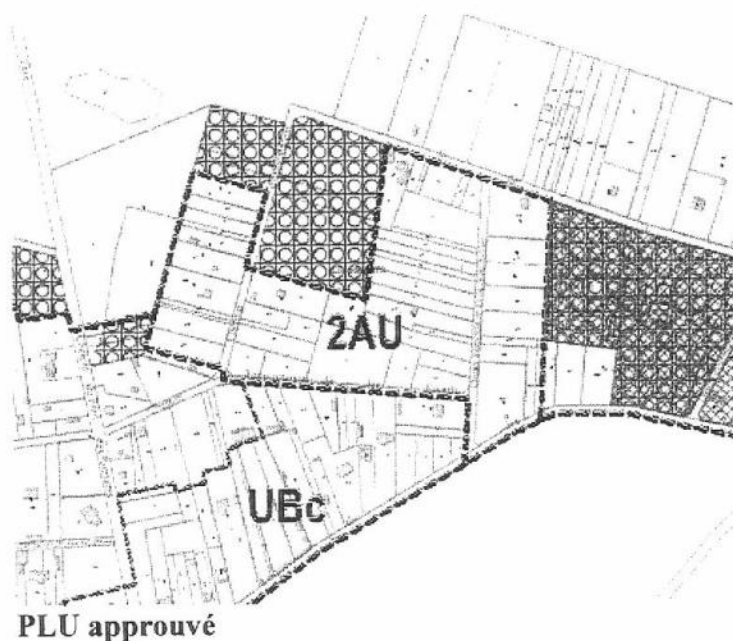
Le secteur AUBc est un espace situé en limite de l'urbanisation du bourg à l'interface avec les espaces agricoles et naturels. C'est pourquoi, il est important de conserver à l'intérieur de ce secteur une transition avec les espaces naturels alentour. De ce fait, il est imposé de préserver plusieurs fonds de parcelle boisé et/ou jardiné.

Le secteur AUBc est déjà desservi par plusieurs voies qui ont permis de très largement entamer son urbanisation. Ainsi, il est imposé de conserver ces voiries de desserte existantes afin d'assurer l'accès aux constructions qui sont à venir.

Afin de conférer au secteur une certaine qualité urbaine et de pouvoir le structurer, il est important d'imposer un certain ordonnancement des constructions par rapport aux voies de desserte. Ainsi, il est délimité une bande d'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte à l'intérieur de laquelle les constructions devront s'implanter.

5. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

La volonté municipale d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU nécessite de modifier son classement et de la faire passer en zone AUB avec un classement en secteur spécifique AUBc (voir extraits de plans de zonage ci-après).



6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les modifications apportées au PLU, que ce soit en termes de zonage, de règlement, d'orientations particulières d'aménagement, vont dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

En ce qui concerne la modification du zonage, elle n'induit pas d'effet particulier dans la mesure où elle concerne une zone déjà dévolue à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé et largement urbanisée aujourd'hui.

En outre, dans les orientations d'aménagement et le règlement, la volonté de préserver certains fonds de parcelles jardinés et/ou boisés, d'inscrire les constructions dans une bande d'implantation et de respecter la densité préexistante, vont dans le sens d'une inscription de l'urbanisation dans son environnement préexistant.

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE D'EVRY GREGY SUR YERRES

MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – RAPPORT DE PRESENTATION
DE LA MODIFICATION

Vu pour être annexé à la délibération

du 4 juin 2009

approuvant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

"LE MAIRE"
P. PLUTON



SOMMAIRE

1. OBJET DE LA MODIFICATION.....	2
2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT.....	4
3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	17
4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT	19
5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	20
6. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	21

1. OBJET DE LA MODIFICATION

Par délibération en date du 24 octobre 2006, le Conseil Municipal de Evry-Grégy-sur-Yerres a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, amendée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Depuis, il apparaît que :

- le règlement relatif à ce PLU présente des difficultés dans son application ainsi que des règles qui ne correspondent plus aux souhaits communaux.
- la zone AUB n'a pas fait l'objet, lors de l'élaboration du PLU, d'orientations d'aménagement devant préciser ses conditions d'aménagement et d'équipement.
- les bénéficiaires et les destinations des emplacements réservés n'avaient pas été mentionnés sur les documents graphiques du règlement lors de l'élaboration du PLU.
- trois nouveaux emplacements réservés sont nécessaires sur le territoire communal afin de conforter les équipements d'intérêt général.

Afin de prendre en compte l'ensemble de ces points, une procédure de modification du PLU est donc nécessaire.

Cette modification porte donc sur :

- le règlement du PLU et plus précisément sur les dispositions générales et sur les zones UA, UB, UF, AUA, AUB, A et N ainsi que sur les annexes.
- la définition d'orientations d'aménagement sur la zone AUB décomposée désormais en deux secteurs : le secteur AUBa (déjà existant dans le PLU approuvé) situé à Grégy, le long de la rue Branche, à proximité du château de Grégy et un nouveau secteur AUBb situé à Evry au droit du chemin des Fontaines.
- les documents graphiques du règlement avec l'inscription des bénéficiaires et des destinations des emplacements réservés, la création de trois nouveaux emplacements réservés pour des équipements d'intérêt général et l'inscription d'un secteur AUBb situé à Evry au droit du chemin des Fontaines.

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- un rapport de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le règlement modifié,
- un document d'orientations d'aménagement,
- les documents graphiques du règlement modifiés.

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT

Les dispositions générales, notamment le chapitre sur les rappels réglementaires, ont fait l'objet de modifications afin de prendre en compte la réforme du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007.

Par ailleurs, ci-dessous, sont présentés et justifiés par zone, les articles faisant l'objet de modifications de règlement par rapport au PLU approuvé.

2.1. Les zones urbaines

□ Zone UA :

- **Article 1 :** afin de lever toute incertitude dans l'application de l'interdiction « des occupations et utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini précédemment », il est décidé de préciser simplement et directement dans cet article les occupations et utilisations du sol qui sont réellement interdites dans un souci de moindre nuisance et de préservation de la qualité urbaine du centre ancien ; sont donc désormais interdites : les constructions à destination industrielle, les constructions à destination agricole, les constructions à destination d'entrepôts, les carrières, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets, les garages collectifs de caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting, l'occupation du terrain par des caravanes ou des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sauf : les installations provisoires pour chantiers, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
- **Article 2 :** afin de laisser une plus grande latitude aux constructions existantes en cas de reconstruction après sinistre, il n'est plus imposé la reconstruction à l'identique.
- **Article 3 :** dans un souci d'amélioration du fonctionnement urbain et de plus grande sécurité, il est défini une largeur minimale de 9 mètres d'emprise pour les voies à double sens et de 7 mètres d'emprise pour les voies à sens unique.
- **Article 6 :** dans un souci d'amélioration de la fonctionnalité à l'intérieur des parcelles, notamment par rapport aux véhicules automobiles, il est précisé qu'en cas de recul, celui-ci doit être de 5 mètres minimum et non plus de 4 mètres minimum.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 6 ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation ; ceux-ci doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
- **Article 7** : depuis la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007, il n'est plus imposé de fournir l'organisation interne des bâtiments. De ce fait, la notion de pièces principales et pièces secondaires n'a plus de raison d'être dans un règlement. Ces notions sont ainsi supprimées dans cet article.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8** : il est désormais possible d'implanter des constructions non contiguës situées sur une même propriété à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres.
 - **Article 9** : afin de ne pas pénaliser l'emprise au sol des constructions, les piscines non couvertes et les terrasses ne sont pas incluses dans celle-ci.
 - **Article 10** : afin de respecter l'épannelage de ce secteur, il est désormais imposé pour les constructions une hauteur de 8 mètres maximum au lieu de 10 mètres ; pour les constructions mixtes mêlant du commerce et de l'habitat, il est imposé une hauteur de 10 mètres maximum.

En outre, afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes, les règles de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies dans le règlement après aménagement

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
 - **Article 11** : afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et intégrés aux constructions de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 11 sous réserve d'être particulièrement bien intégrées dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - **Article 13** : l'article est reformulé afin de ne plus dissocier l'habitat en général de l'habitat collectif.
- **Zone UB** :
- **Article 1** : afin de lever toute incertitude dans l'application de l'interdiction « des occupations et utilisations du sol contraires au caractère de la zone tel que défini précédemment », il est décidé de préciser simplement et directement dans cet article les occupations et utilisations du sol qui sont réellement interdites dans un souci de moindre nuisance et de préservation de la qualité urbaine du centre ancien ; sont donc désormais interdites : les constructions à destination industrielle, les constructions à destination agricole, les constructions à destination d'entrepôts, les carrières, les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition et de déchets, les garages collectifs de caravanes, l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, les parcs d'attractions permanents, les stands de tir et les pistes de karting, l'occupation du terrain par des caravanes ou des habitations légères de loisirs et des résidences mobiles de loisirs sauf : les installations provisoires pour chantiers, le stationnement d'une caravane sur le terrain comportant la résidence de l'utilisateur.
 - **Article 2** : afin de laisser une plus grande latitude aux constructions existantes en cas de reconstruction après sinistre, il n'est plus imposé la reconstruction à l'identique.
 - **Article 3** : dans un souci d'amélioration du fonctionnement urbain et de plus grande sécurité, il est défini une largeur minimale de 9 mètres d'emprise pour les voies à double sens et de 7 mètres d'emprise pour les voies à sens unique.
 - **Article 6** : afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions en secteur UBb, toute construction nouvelle doit être implantée dans une bande de terrain comprise entre 5 m et 25 m (au lieu de 20 mètres) mesurée à partir de l'alignement des emprises publiques.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 6 ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,

- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation ; ceux-ci doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
 - aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - aux piscines non couvertes.
- **Article 7 :** depuis la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007, il n'est plus imposé de fournir l'organisation interne des bâtiments. De ce fait, la notion de pièces principales et pièces secondaires n'a plus de raison d'être dans un règlement. Ces notions sont ainsi supprimées dans cet article.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8 :** il est désormais possible d'implanter des constructions non contiguës situées sur une même propriété à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres.
 - **Article 9 :** afin de ne pas pénaliser l'emprise au sol des constructions, les piscines non couvertes et les terrasses ne sont pas incluses dans celle-ci.
 - **Article 10 :** afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes, les règles de l'article 10 ne s'appliquent pas :
 - à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies dans le règlement après aménagement
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
 - **Article 11 :** afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et

intégrés aux constructions de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 11 sous réserve d'être particulièrement bien intégrées dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.

Afin de conserver une certaine homogénéité dans le bâti, les toitures doivent être désormais composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

Afin d'offrir une plus grande liberté dans l'éclaircissement éventuel des combles, côté voie publique, celui-ci doit être assuré par :

- des ouvertures en lucarnes
- des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m².

- **Article 13** : dans le souci de la qualité paysagère, écologique et urbaine, il est désormais imposé que les espaces libres non bâtis et non occupés par les voies de circulation ou les aires de stationnement doivent être plantés et engazonnés sur leur totalité.

□ **Zone UF :**

- **Article 2** : afin de laisser une plus grande latitude aux constructions existantes en cas de reconstruction après sinistre, il n'est plus imposé la reconstruction à l'identique. S'agissant d'une zone urbaine, il est plus explicitement mentionné la faculté de réaliser des constructions à destination d'habitation.
- **Article 3** : dans un souci d'amélioration du fonctionnement urbain et de plus grande sécurité, il est défini une largeur minimale de 9 mètres d'emprise pour les voies à double sens et de 7 mètres d'emprise pour les voies à sens unique.
- **Article 4** : dans un souci de cohérence indispensable, les principaux éléments du règlement du service d'assainissement collectif de la commune sont désormais intégrés dans le corps de l'article 4.
- **Article 6** : dans un souci d'amélioration de la fonctionnalité à l'intérieur des parcelles, notamment par rapport aux véhicules automobiles, il est précisé qu'en cas de recul, celui-ci doit être de 5 mètres minimum et non plus de 4 mètres minimum.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 6 ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation ; ceux-ci doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les

règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

- **Article 7** : depuis la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007, il n'est plus imposé de fournir l'organisation interne des bâtiments. De ce fait, la notion de pièces principales et pièces secondaires n'a plus de raison d'être dans un règlement. Ces notions sont ainsi supprimées dans cet article.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- **Article 9** : afin de ne pas pénaliser l'emprise au sol des constructions, les piscines non couvertes et les terrasses ne sont pas incluses dans celle-ci.
- **Article 10** : afin de respecter l'épannelage de ce secteur, il est désormais imposé pour les constructions une hauteur de 8 mètres maximum au lieu de 15 mètres.

En outre, afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes, les règles de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
- **Article 11** : afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et intégrés aux constructions de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 11 sous réserve d'être particulièrement bien intégrées dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.
Afin de conserver une certaine homogénéité dans le bâti, les toitures doivent être désormais composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

2.2. Les zones à urbaniser

□ Zone AUA :

- **Article 2 :** afin d'éviter toute ambiguïté, les piscines sont explicitement autorisées.
- **Article 3 :** dans un souci d'amélioration du fonctionnement urbain et de plus grande sécurité, il est défini une largeur minimale de 9 mètres d'emprise pour les voies à double sens et de 7 mètres d'emprise pour les voies à sens unique.
- **Article 6 :** dans un souci d'amélioration de la fonctionnalité à l'intérieur des parcelles, notamment par rapport aux véhicules automobiles, il est précisé qu'en cas de recul, celui-ci doit être de 5 mètres minimum et non plus de 4 mètres minimum.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 6 ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes.

- **Article 7 :** depuis la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007, il n'est plus imposé de fournir l'organisation interne des bâtiments. De ce fait, la notion de pièces principales et pièces secondaires n'a plus de raison d'être dans un règlement. C'est pourquoi l'article a été reformulé dans ce sens.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
- aux constructions à destination d'équipements collectifs.
- aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation.

- **Article 9 :** afin de ne pas pénaliser l'emprise au sol des constructions, les piscines non couvertes et les terrasses ne sont pas incluses dans celle-ci.
- **Article 10 :** afin de rester cohérent avec les règles imposées en zone urbaine et d'obtenir un épannelage homogène, il est désormais imposé pour les constructions à destination d'habitation une hauteur de 8 mètres maximum au lieu de 11 mètres.

En outre, afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes, les règles de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies dans le règlement après aménagement

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
- **Article 11** : afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et intégrés aux constructions de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 11 sous réserve d'être particulièrement bien intégrées dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.

Afin de conserver une certaine homogénéité dans le bâti, les toitures doivent être désormais composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

Afin d'offrir une plus grande liberté dans l'éclairage éventuel des combles, côté voie publique, celui-ci doit être assuré par :

- des ouvertures en lucarnes
- des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m².

□ **Zone AUB :**

- **Caractère et vocation de la zone** : ce chapitre est reformulé pour prendre en compte le fait que des orientations d'aménagement sont désormais définies pour cette zone à urbaniser ; par ailleurs, un nouveau secteur spécifique AUBb situé à Evry au droit du chemin des Fontaines est indiqué.
- **Article 2** : conformément à la réglementation les constructions autorisées sont conditionnées au respect des orientations d'aménagement définies dans le document « orientations d'aménagement » et à la réalisation des équipements manquants.

Afin de laisser une plus grande latitude aux constructions existantes en cas de reconstruction après sinistre, il n'est plus imposé la reconstruction à l'identique.
Afin d'éviter toute ambiguïté, les piscines sont explicitement autorisées.

- **Article 3** : dans un souci d'amélioration du fonctionnement urbain et de plus grande sécurité, il est défini une largeur minimale de 9 mètres d'emprise pour les voies à double sens et de 7 mètres d'emprise pour les voies à sens unique.
- **Article 4** : dans un souci d'amélioration de la gestion des eaux pluviales de ruissellement, il est imposé dans le règlement et dans le document Orientations d'aménagement la réalisation d'un bassin de rétention à l'intérieur du secteur AUBb.
- **Article 5** : conformément à la réglementation, il n'est plus fixé de superficie minimale des terrains constructibles.
- **Article 6** : afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent, il est imposé dans le règlement :
 - localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

- localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 6 ne s'appliquent pas :

- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué.
 - aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - aux piscines non couvertes,
- **Article 7 :** afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent, il est imposé dans le règlement :
 - localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent être implantées sur une seule des deux limites séparatives latérales.
 - localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent être implantées sur une ou deux limites séparatives latérales.

Par ailleurs, depuis la réforme des autorisations d'urbanisme d'octobre 2007, il n'est plus imposé de fournir l'organisation interne des bâtiments. De ce fait, la notion de pièces principales et pièces secondaires n'a plus de raison d'être dans un règlement. C'est pourquoi la partie consacrée aux marges de reculement a été reformulée dans ce sens.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
 - aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
 - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- **Article 9 :** afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent, il est précisé dans le règlement : localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. Sur le reste des

secteurs AUBa et AUBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.

En outre, afin de ne pas pénaliser l'emprise au sol des constructions, les piscines non couvertes et les terrasses ne sont pas incluses dans celle-ci.

- **Article 10** : afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent, il est précisé dans le règlement : localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, la hauteur totale des constructions (à l'exception des bâtiments annexes) doit atteindre 7 mètres.

En outre, afin de ne pas bloquer l'évolution des constructions existantes, les règles de l'article 10 ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement (extension, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser les hauteurs réglementaires définies dans le règlement après aménagement
 - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.
- **Article 11** : afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et intégrés aux constructions de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 11 sous réserve d'être particulièrement bien intégrées dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.

Afin de conserver une certaine homogénéité dans le bâti, les toitures doivent être désormais composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

Afin d'offrir une plus grande liberté dans l'éclaircissement éventuel des combles, côté voie publique, celui-ci doit être assuré par :

- des ouvertures en lucarnes
- des châssis de toit plus hauts que larges dont la surface n'excède pas 1m².

Dans un souci de qualité urbaine et d'homogénéité, localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, les clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut dont la hauteur est limitée à 0,70 mètre surmonté d'une grille peinte à barreaux métalliques verticaux ou d'un barreaudage en bois.

- **Article 12** : afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent avec suffisamment de stationnement visiteurs, il est précisé que les voiries de desserte à créer conformément au document « orientations d'aménagement » doivent comporter du stationnement longitudinal sur un côté.

- **Article 13** : dans le souci de la qualité paysagère, écologique et urbaine, il est désormais imposé, conformément au document « orientations d'aménagement », un écran végétal à créer localement en limite des secteurs AUBa et AUBb.
- **Article 14** : afin de respecter les orientations d'aménagement définies dans l'optique d'obtenir un projet urbain cohérent, il est précisé dans le règlement :
 - localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, le COS est fixé à 0,4.
 - Sur le reste du secteur AUBa, le COS est fixé à 0,15.
 - Sur le reste du secteur AUBb, le COS est fixé à 0,20.

2.3. La zone agricole : A

- **Article 10** : afin de rester cohérent avec les règles imposées en zone urbaine et à urbaniser et d'obtenir un épannelage homogène, il est désormais imposé pour les constructions à destination d'habitation une hauteur de 8 mètres maximum au lieu de 12 mètres.

2.4. La zone naturelle : N

- **Article 2** : dans l'ensemble de la zone N, afin de laisser la possibilité aux constructions existantes à destination d'habitation d'évoluer, il est désormais autorisé les bâtiments annexes aux habitations et les piscines à condition qu'ils soient liés et situés à proximité de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.
Dans les secteurs NHM et NHT, afin de laisser la possibilité au bâti existant d'évoluer, il est désormais autorisé les changements de destination des bâtiments existants à condition que ce soit destiné à l'habitat.
Dans les secteurs NG et NL, dans un souci de préservation de l'environnement et de qualité paysagère, les équipements collectifs de loisirs sont autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune nuisance et qu'ils s'intègrent parfaitement dans l'environnement et le paysage.
Dans les secteurs NFa et NCB, afin de laisser la possibilité au bâti existant d'évoluer, il est désormais autorisé les changements de destination des bâtiments existants à condition que ce soit destiné pour le secteur NFa aux activités artisanales, commerciales, tertiaires et de services et pour le secteur NCB à la mise en œuvre du projet du conservatoire de la Brie.
- **Article 7** : afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, en cas de marge de reculement, celle-ci doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres au lieu de 8 mètres.

En outre, afin de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des constructions, les règles définies à l'article 7 ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements collectifs,
- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
- à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU,
- à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

- **Article 9** : afin de ne pas pénaliser l'emprise au sol des constructions, les piscines non couvertes et les terrasses ne sont pas incluses dans celle-ci.
- **Article 11** : afin de laisser la possibilité aux constructions de grande qualité environnementale d'ensemble et aux équipements destinés aux économies d'énergie et intégrés aux constructions de se développer, ceux-ci peuvent déroger aux règles de l'article 11 sous réserve d'être particulièrement bien intégrées dans leur environnement et de ne pas nuire à l'intérêt des lieux avoisinants.

Afin de conserver une certaine homogénéité dans le bâti, les toitures doivent être désormais composées d'éléments à deux versants, dont les pentes sont comprises entre 35° et 45°.

3. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin d'envisager un développement de l'urbanisation cohérent sur la zone à urbaniser AUB, il est défini un certain nombre d'orientations d'aménagement (voir document « Orientations d'aménagement ») sur les deux secteurs AUBa et AUBb, conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

3.1. SECTEUR AUBa

Afin de structurer ce secteur à urbaniser sur Grégy-sur-Yerres, il est nécessaire de prévoir une voirie structurante et traversante depuis la rue de la Branche : voirie qui se poursuivra via un emplacement réservé (voir chapitre 4.2.) au delà du secteur pour rejoindre la route d'Evry. Cette voirie permettra de soulager la traverse actuelle de Grégy tout en irriguant le secteur à urbaniser.

Entre cette voirie structurante et la rue de la Branche, le carrefour à aménager permettra sur le plan du cadre de vie de bien marquer l'entrée dans Grégy et de sécuriser ce secteur.

A l'intérieur du secteur à urbaniser, afin d'organiser le développement de l'urbanisation, des voies de desserte depuis la voirie structurante seront créées.

Dans le souci de constituer un secteur d'habitat diversifié offrant des densités différentes avec une mixité des types d'habitat, il est imposé la délimitation d'un front urbain dense dans la continuité du bourg pouvant offrir de la mitoyenneté et un épannelage homogène.

Afin d'insérer au mieux ce futur secteur urbanisé dans l'environnement proche (paysage agricole et perception du secteur depuis les axes routiers), il est imposé la création d'un écran végétal semi transparent en limite du secteur.

3.2. SECTEUR AUBb

Le secteur AUBb est un secteur traversé par le chemin des Fontaines en très mauvais état et qui comprend déjà une urbanisation ponctuelle et diffuse.

La volonté est ici, par le biais d'orientations d'aménagement, de permettre une structuration de l'urbanisation et de requalifier ce secteur.

En premier lieu, il est nécessaire, dans le cadre de l'urbanisation du secteur, de réaliser un aménagement du chemin des Fontaines afin d'offrir une voirie urbaine structurante par la création d'une chaussée, de l'assainissement, de trottoirs, d'un éclairage, etc....

Au droit de cette voie urbaine structurante, deux carrefours à aménager et à sécuriser, dont la localisation est imposée, permettront de développer des voies de desserte interne de l'urbanisation.

Ainsi, à l'intérieur du secteur à urbaniser, afin d'organiser le développement de l'urbanisation, des voies de desserte depuis la voirie structurante seront créées. Afin de leur donner un caractère urbain, ces voies devront faire l'objet d'une alternance de stationnement longitudinal et de plantations.

De même que pour le secteur AUBa, dans le souci de constituer un secteur d'habitat diversifié offrant des densités différentes avec une mixité des types d'habitat, il est imposé la délimitation d'un front urbain dense, localement le long du chemin des Fontaines, pouvant offrir de la mitoyenneté et un épannelage homogène dans l'optique de contribuer à recréer l'esprit une rue de village.

En outre, afin de donner à ce secteur un cadre de vie de qualité et d'en faire un véritable « quartier » dans lequel les gens puissent se réunir et échanger, il y est prévu la réalisation d'une salle de quartier et d'une aire de détente (espace récréatif et paysager).

Afin d'insérer au mieux l'urbanisation du secteur dans l'environnement proche (notamment vis à vis des zones bâties préexistantes), il est imposé la création d'un écran végétal semi transparent localement en limite du secteur.

Enfin, dans un souci d'amélioration de la gestion des eaux pluviales de ruissellement, il est imposé la réalisation d'un bassin de rétention à l'intérieur du secteur AUBb.

4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

4.1. LA ZONE AUB

La définition d'orientations d'aménagement sur la zone AUB (voir chapitre 3) nécessite de différencier sur le document graphique du règlement les deux secteurs : le secteur AUBa (déjà existant dans le PLU approuvé) situé à Grégy, le long de la rue Branche, à proximité du château de Grégy et la création d'un nouveau secteur AUBb (sans modification de ses limites) situé à Evry au droit du chemin des Fontaines.

4.2. EMPLACEMENTS RESERVES

Dans le cadre de cette modification du PLU, il est créé trois nouveaux emplacements réservés :

- lors de l'élaboration du PLU, il avait été inscrit sur le document graphique du règlement une voie à créer (tracé de principe) entre la rue de la Branche et la rue de Grégy. Afin de pouvoir concrétiser ce projet, il est désormais inscrit un emplacement réservé pour la création d'une voirie d'un linéaire d'environ 350 mètres dans le prolongement de la voirie structurante et traversante à créer dans le secteur AUBa depuis la rue de la Branche. Cette voirie permettra de rejoindre la route d'Evry et de soulager la traverse actuelle de Grégy tout en irriguant le secteur à urbaniser.
- Un emplacement réservé pour aménager le carrefour sur la RD 48 à l'entrée Sud-Est du bourg d'Evry-les-Châteaux. L'objectif étant de marquer et de sécuriser l'entrée dans le village.
- Un emplacement réservé pour la création d'un bassin d'orage le long de la rue de la Gravelle dans le souci de contribuer à améliorer l'assainissement des eaux pluviales.

5. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Les modifications apportées au PLU portant essentiellement sur le règlement, elles sont sans incidence sur l'environnement. Par ailleurs, les orientations d'aménagement définies sur les secteurs AUBa et AUBb vont dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement dans la mesure où elles vont permettre la réalisation d'une urbanisation organisée avec une insertion optimale dans l'environnement (écrans végétaux, espace récréatif et paysager, bassin de rétention des eaux pluviales de ruissellement).

En outre l'emplacement réservé pour la création d'un bassin d'orage dans Evry-les-Châteaux va également dans le sens d'une préservation de l'environnement.

Enfin, les emplacements réservés pour la création d'une voirie et pour l'aménagement du carrefour sur la RD 48 auront une incidence limitée sur l'environnement dans la mesure où il s'agit de projets ponctuels et d'ampleur limitée situés en espace agricole sans enjeu écologique. Un traitement paysager permettra d'insérer de façon optimale la voirie à créer.

6. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

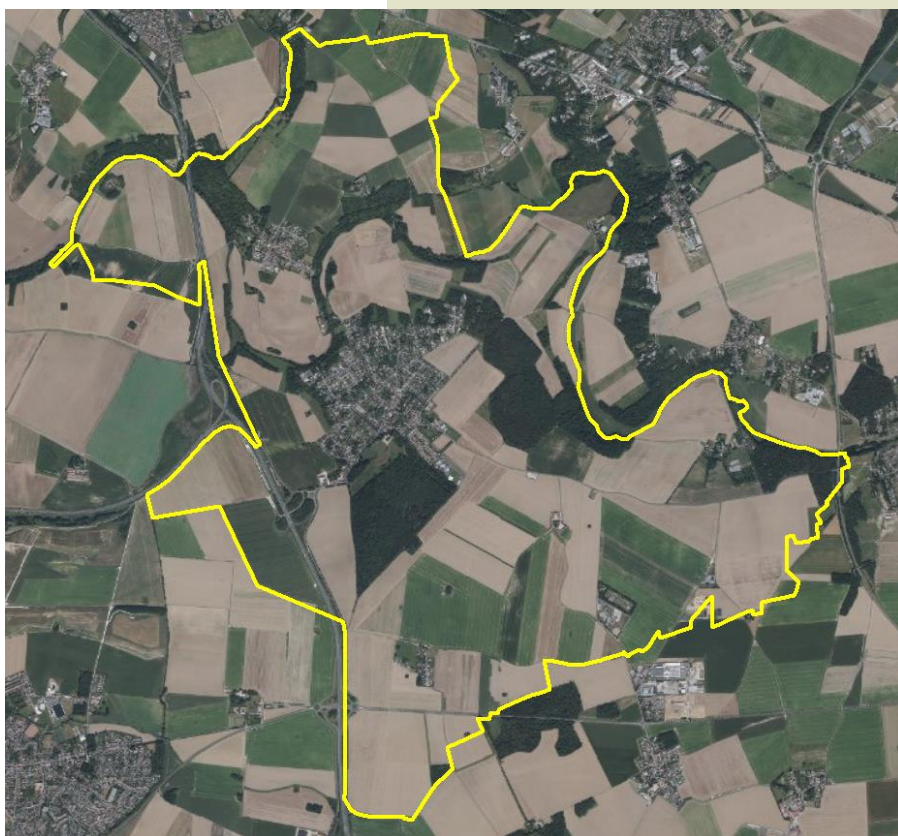
Les emplacements réservés prévus au document graphique du PLU sont désormais au nombre de 18 :

Liste des emplacements réservés			
N°	DESTINATION	SUPERFICIE	BENEFICIAIRE
1	Extension du terrain de sports Route de Soignolles	29 022 m ²	Commune
2	Aménagement du carrefour chemin du Breuil et de la Tuilerie d'Egrenay	101 m ²	Commune
3	Création d'un parking public allée du Château	976 m ²	Commune
4	Agrandissement du cimetière d'Evry	813 m ²	Commune
5	Unité de traitement de l'eau	518 m ²	Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable
6	Aménagement des abords du ru Blanchard afin de pouvoir assurer l'entretien de la canalisation existante, en partant de la rue de la Gravelle jusqu'au chemin de la Tuilerie d'Egrenay	1100 m ²	Commune
7	Accès à la zone destinée à l'accueil d'une école, d'un centre technique et de logements	2998 m ²	Commune
8	Agrandissement de la place de Grégy	151 m ²	Commune
9	Création d'une aire de loisirs et de sa desserte	2094 m ²	Commune
10	Elargissement d'un chemin pour création d'une voirie	4235 m ²	Commune
11	Acquisition de la mare de Tremblesseaux pour bassin de rétention	3000 m ²	Commune
12	Aménagement de l'entrée de Tremblesseaux	1001 m ²	Commune
13	Maison de la Nature Les vignes d'Evry	40 000 m ²	Commune
14	Création d'un espace boisé Pièce des Moulins	18 000 m ²	Commune
15	Agrandissement futur éventuel de la cour de l'école primaire (parcelle F 476)	150 m ²	Commune
16	Création d'un bassin d'orage	800 m ²	Commune
17	Aménagement de carrefour sur la RD48	737 m ²	Commune
18	Création de voie	5420 m ²	Commune

Mairie de Évry-Grégy-sur-Yerres
20 bis allée du château
77166 Évry-Grégy-sur-Yerre

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'EVRY-GREGY-SUR-YERRES 1- NOTICE EXPLICATIVE



*Vu pour être annexé à la
délibération d'approbation du
Conseil Municipal en date
du :XX/XX/2024*

Le Maire



40, rue Moreau Duchesne - BP 12
77910 Varreddes

urbanisme@cabinet-greuzat.com
<http://www.cabinet-greuzat.com>

A.	LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION	3
A.I.	L'HISTORIQUE DU PLU	3
A.II.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	3
A.III.	LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION	3
A.IV.	LE DEROULEMENT DE LA MODIFICATION.....	4
B.	LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	5
B.I.	LE CONTENU DE LA MODIFICATION	5
B.II.	LE RAPPORT DE PRESENTATION	5
B.III.	MODIFICATION DU REGLEMENT	6

A. LA PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION ET DE SON CHAMP D'APPLICATION

A.I. L'HISTORIQUE DU PLU

La commune d'Evry-Grégy-sur-Yerre en SEINE-ET-MARNE est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24/10/2006 et modifié le 17 décembre 2012.

Par arrêté du maire 78/2018 en date du 3 décembre 2018, le maire d'Evry-Grégy-sur-Yerre a lancé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter et corriger certains articles du règlement et plus particulièrement l'article 9 concernant l'emprise au sol des constructions dans les zones urbaines.

A.II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Conformément à l'article **L153-36** du Code de l'Urbanisme, la procédure de « Modification du PLU » peut être utilisée pour la modification des pièces listées ci-dessous.

L153-36 : 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.

Conformément à l'article **L153-37** du Code de l'Urbanisme, la procédure est engagée par le Maire d'Evry-Grégy-sur-Yerre.

L153-37 : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Conformément à l'article **L153-40** du Code de l'urbanisme, le Maire notifie le projet de modification du PLU à l'ensemble des Personnes Publiques, avant l'ouverture de l'enquête publique.

L153-40 : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et [L.132-9](#).

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification

A.III. LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les objectifs de la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme doivent respecter le champ d'application défini à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme modifié par l'ordonnance numéro 2015-1174 du 23/09/2015.

La procédure de modification peut être utilisée lorsque « la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

L'objectif de la présente modification a pour but de :

- Des adaptations réglementaires afin de faciliter l'instruction lors des demandes de permis de construire.

L'ensemble des modifications souhaitées entraînent une modification du PLU.

Les pièces suivantes devront être modifiées :

- Rapport de présentation (Exposé des motifs des changements apportés)
- Règlement

A.IV. LE DEROULEMENT DE LA MODIFICATION

La justification des modifications est énoncée dans la présente note explicative, constituant la pièce n°3 dossier soumis à enquête publique.

Le dossier complet, de la modification du Plan Local d'Urbanisme d'Evry-Grégy-sur-Yerre sera transmis par la commune aux Personnes Publiques Associées, conformément à l'article 153-40 du Code de l'Urbanisme et les PPA mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

B. LA PRESENTATION DE LA MODIFICATION

B.I. LE CONTENU DE LA MODIFICATION

Le présent dossier s'attache à modifier les pièces suivantes du dossier de PLU :

- **Rapport de présentation :** Rajout d'un nouveau chapitre : « Exposé des motifs des changements apportés par la modification n°3 du PLU ».
- **Règlement :**
 - Accès et voirie ;
 - Desserte par les réseaux ;
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ;
 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
 - Emprise au sol ;
 - Hauteur maximum des constructions ;
 - Aspect extérieur ;
 - Stationnement ;
 - Espaces libres et plantations et espaces boisés classés ;

B.II. LE RAPPORT DE PRESENTATION

Conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme le rapport de présentation doit être complété par « l'exposé des motifs des changements apportés par la modification ».

Ce chapitre reprend l'intégralité de la notice ici présente en intégrant quelques justifications permettant de réaliser la modification et en intégrant une partie Impact sur l'environnement où l'on retrouve la description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la modification du PLU ainsi que la description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la modification du PLU.

Dans le cadre de la modification, le rapport de présentation n'est pas modifié suite à son approbation en octobre 2006, seule la page de garde mentionne la modification. Est rajouté l'exposé des motifs des changements apportés par la modification à la suite du rapport.

B.III. MODIFICATION DU REGLEMENT

Modification de l'article 3 sur les accès et voiries. La commune souhaite modifier la largeur d'emprise des accès afin d'assurer la desserte pour les véhicules de sécurité.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 3: ACCES ET VOIRIE <u>1) Accès et passages aménagés pour un logement :</u> Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes : • avoir au moins 3,50 m—de largeur d'emprise, • avoir moins de 50 m de longueur, • l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement	ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 3: ACCES ET VOIRIE <u>1) Accès et passages aménagés pour un logement :</u> Pour qu'un terrain soit constructible, son accès devra présenter les caractéristiques suivantes : • avoir au moins 3,50 m 4m de largeur d'emprise, • avoir moins de 50 m de longueur, • l'accès ne pourra desservir qu'un seul logement

Modification de l'article 4 sur la desserte par les réseaux. La commune souhaite apporter au règlement l'article R1331-2 du code de la santé qui interdit le rejet des eaux de piscine dans le réseau d'assainissement collectif.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX b) Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil). Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit	ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX b) Eaux pluviales Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (art. 640 et 641 du Code civil). Sauf contraintes techniques particulières, les eaux pluviales seront intégralement gérées dans les propriétés privées à l'aide de systèmes d'infiltration adaptés à la perméabilité des sols et suffisamment dimensionnés pour le volume à traiter. En cas d'impossibilité technique d'une telle solution, justifiée par une étude technique, et dans la mesure où il existe à proximité un réseau public disponible pour un éventuel raccordement, les eaux pluviales pourront être dirigées vers ce même réseau public. Il pourra toutefois être imposé une limitation du débit

de rejet.	de rejet. L'article R1331-2 du code de la santé publique, interdit d'introduire des eaux de vidange de piscine dans les réseaux d'assainissement collectif.
-----------	--

Modification de l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. La commune a souhaité apporter la notion de voie publique et « Privée » pour l'ensemble des zones, et également revoir certain recul d'implantation par rapport à la voie dans les zones UA et UB.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA, UB, UF 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES. 1) Les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques 2) Les constructions ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 40 mètres de l'alignement de la voie publique. 3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas: - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué, - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué. 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie	ARTICLE UA, UB, UF 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES. 1) Les constructions doivent observer un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées. 2) Les constructions ne doivent pas être implantées à une distance de plus de 40 35 mètres de l'alignement de la voie publique ou privée. 3) Les règles précédentes ne s'appliquent pas: - à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué, - aux bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation, - à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que le retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ne soit pas diminué. 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique

publique.

ARTICLE AUA 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE AUB 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :

- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 3 mètres et 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o en secteur AUBc, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies publiques existantes comme figuré sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc »

2) Sur le reste du secteur AUBa, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques et sur le reste du secteur AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ou privée.

ARTICLE AUA 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées,
- Soit en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

ARTICLE AUB 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

1) Conformément au document « orientations d'aménagement » :

- o localement en secteur AUBb, le long du chemin des Fontaines dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 3 mètres et 20 mètres de profondeur par rapport à l'alignement.
- o localement en secteur AUBa, dans le front urbain dense, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement de la voie publique ou privée.
- o en secteur AUBc, les constructions doivent s'implanter entre 5 mètres et 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes comme figuré sur le document graphique du document « orientations d'aménagement sur le secteur AUBc »

2) Sur le reste du secteur AUBa, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées et sur le reste du secteur AUBb, les constructions nouvelles doivent être implantées en respectant un recul d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

ARTICLE N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 5 m comptée à partir de la limite du domaine public.

Dans les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en respectant une marge de recul par rapport à cet alignement.

ARTICLE A 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Le long des autres voies, toute construction nouvelle doit être implantée en observant une marge de reculement au moins égale 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à l'alignement actuel ou futur des voies publiques **ou privées**.

ARTICLE N 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES.

Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement au moins égale à 5 m comptée à partir de la limite du domaine public **ou privée**.

Dans les secteurs Ncb, NF et Nz :

[...]

2) Le long des autres voies, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques **ou privées**, ou en respectant une marge de recul par rapport à cet alignement.

Modification de l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. La commune a souhaité revoir l'implantation des constructions vis-à-vis des limites séparatives en apportant une nouvelle réglementation qui facilitera l'instruction futur des demandes d'urbanisme.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION
ARTICLE UA, UB, UF 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites. 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante: • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle: - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m • Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative: - la marge minimale à observer est de 6,00 m. 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas: • aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur la propriété voisine, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur la propriété voisine. • à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, • à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des	ARTICLE UA, UB, UF 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport à ces limites. 2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante: • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle: - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m 2,70 m; • Si la construction présente une ou plusieurs baies faisant face à la limite séparative: - la marge minimale à observer est de 6,00 m 7,00 m. 3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas: • aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 5 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur la propriété voisine, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur la propriété voisine. • à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, • à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des

constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.

ARTICLE AUA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 m
- dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir être inférieure à 6,00 m.

3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport

constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :

- o que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
- o que les baies créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

4) Les bâtiments annexes des constructions ~~à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative.~~ sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative.

ARTICLE AUA 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

2) En cas de marge de reculement, celle-ci doit être déterminée de la façon suivante :

- Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle :
 - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 2,50 m
- dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit (H) sans pouvoir être inférieure à ~~6,00 m~~ 7,00 m.

3) Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de ~~3~~ 5 mètres par

à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin. • aux constructions à destination d'équipements collectifs. 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative. ARTICLE AUB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES <u>[...]</u> 4) Marges de reculement par rapport aux limites séparatives : • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle : - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. • Si la construction présente au moins une baie faisant face à la limite séparative : - la marge minimale à observer est de 6,00 m. 5) Les règles du présent article ne s'appliquent pas: • aux constructions à destination d'équipements collectifs, • aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin. • à la reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date	rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin. • aux constructions à destination d'équipements collectifs. 4) Les bâtiments annexes des constructions à destination d'habitation doivent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un retrait fixe de 1 mètre par rapport à la limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative, sont soumis aux mêmes règles d'implantation à l'exception des abris de jardin de moins de 5 m² et doivent néanmoins respecter une implantation à 1 mètre minimum de chaque limite séparative. ARTICLE AUB 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES <u>[...]</u> 4) Marges de reculement par rapport aux limites séparatives : • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle : - la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m. • Si la construction présente au moins une baie faisant face à la limite séparative : - la marge minimale à observer est de 6,00 m 7,00 m. 5) Les règles du présent article ne s'appliquent pas: • aux constructions à destination d'équipements collectifs, • aux piscines non couvertes ; celles-ci doivent respecter une distance de 3 5 mètres par rapport à la limite séparative lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin. • à la reconstruction après sinistre
---	---

d'approbation du PLU, • à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : [...]	des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, • à l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve : [...]
ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes : <u>1) - Dans la zone A excepté le secteur Aa :</u> <u>Constructions à usage d'habitation :</u> • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale : - à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m	ARTICLE A 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES Les constructions nouvelles doivent respecter les règles suivantes : <u>1) - Dans la zone A excepté le secteur Aa :</u> <u>Constructions à usage d'habitation :</u> • Si la construction ne présente face à la limite séparative de propriété qu'une façade aveugle la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égale : - à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ($L = H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 3,00 m 2,70 m
ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives. 2 - En cas de marge de reculement, celle-ci doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres. Les règles du présent article ne s'appliquent pas : • aux constructions à destination d'équipements collectifs, • aux piscines non couvertes; celles-ci doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à la limite séparative	ARTICLE N 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1 - Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit sur une seule limite séparative latérale de propriété, soit en observant une marge de reculement par rapport aux limites séparatives. 2 - En cas de marge de reculement, celle-ci doit être au moins égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres. Les règles du présent article ne s'appliquent pas : • aux constructions à destination d'équipements collectifs, • aux piscines non couvertes; celles-ci doivent respecter une distance de 3 5 mètres par rapport à la limite séparative

lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.	lorsqu'il ne préexiste pas une construction en limite séparative sur le fond voisin, ou de 5 mètres lorsqu'il préexiste une construction en limite séparative sur le fond voisin.
---	--

Modification de l'article 9 sur l'emprise au sol des constructions. La commune a souhaité cadrer la superficie des abris de jardin en limitant leur emprise à 10m² maximum.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA ET UB 9: EMPRISE AU SOL L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle n'inclut pas les piscines non couvertes et les terrasses. ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL 1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. 2) Sur le reste du secteur AUBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la superficie de la propriété. 3) Sur le reste du secteur AUBa et sur le secteur AUBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété. 4) Les régies du présent article ne s'appliquent pas :	ARTICLE UA ET UB 9: EMPRISE AU SOL L'emprise au sol est limitée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Cette règle n'inclut pas les piscines non couvertes et les terrasses. Les abris de jardin sont limités à 10 m² ARTICLE AUA 9 : EMPRISE AU SOL L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de la propriété. Les abris de jardin sont limités à 10 m² ARTICLE AUB 9 : EMPRISE AU SOL 1) Conformément au document « orientations d'aménagement », localement en secteur AUBb dans le front urbain dense le long du chemin des Fontaines et localement en secteur AUBa dans le front urbain dense, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété. 2) Sur le reste du secteur AUBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 24 % de la superficie de la propriété. 3) Sur le reste du secteur AUBa et sur le secteur AUBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété. 4) Les abris de jardin sont limités à 10 m²

-aux constructions à destination d'équipements collectifs, -à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre -aux piscines non couvertes et aux terrasses	5) Les régies du présent article ne s'appliquent pas : -aux constructions à destination d'équipements collectifs, -à la reconstruction à égalité de surface de plancher d'un bâtiment détruit par sinistre -aux piscines non couvertes et aux terrasses
--	--

Modification de l'article 10 sur la hauteur maximum des constructions. La commune a souhaité apporter des précisions sur les règles de hauteur pour les bâtiment annexes et apporter un règlement pour les abris de jardin.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage. Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par le caractère de la zone.	ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS La hauteur des bâtiments annexes non contigus à la construction principale ne doit pas excéder 5 m au faîtage et doivent être de plain pied. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,30 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel Sur les terrains en pente, la hauteur en tout point du bâtiment ou de la construction ne devra pas excéder la hauteur maximale autorisée par rapport au terrain naturel par le caractère de la zone.

Modification de l'article 11 sur l'aspect extérieur. La commune a souhaité apporter des compléments par rapport aux brises vues.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, N 11 :ASPECT EXTERIEUR <u>Cloture</u> <u>[...]</u> -soit d'une haie vive doublée ou non d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.	ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, N 11 :ASPECT EXTERIEUR <u>Cloture</u> <u>[...]</u> -soit d'une haie vive doublée ou non d'une grille rigide de couleur verte ou grise. d'un grillage à maille rectangulaires de couleur verte.

Ces clôtures doivent être implantées à l'alignement sur rue, toutefois, les portails peuvent être en retrait de 5 mètres par rapport à la limite du domaine public. Toutefois, dans le cas d'extension de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes sont admises, sous réserve du respect des caractéristiques de la clôture existante. [...]	Les brises vues sont autorisées à condition qu'ils ne soient pas constitutifs de la clôture et à condition d'être rigide [...]
--	--

Modification de l'article 12 sur le stationnement. La commune a souhaité modifier les règles de stationnement sur son territoire, en supprimant la notion de place couverte. Pour la zone Naturelle, celle-ci est complétée en intégrant les notions de base du stationnement.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 12: STATIONNEMENT <u>2)Nombre d'emplacements</u> 2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement. ARTICLE N 12: STATIONNEMENT <u>Principes</u> Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement Des emplacements de stationnement réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées doivent être réalisés à raison de 5 % des places réalisées et convenablement répartis. Ces emplacements doivent répondre aux normes de la réglementation en vigueur, notamment en ce qui concerne leur largeur totale qui ne peut être inférieure à 3,30 mètres. <u>2) Nombre d'emplacements</u> 2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement	ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB 12: STATIONNEMENT <u>2)Nombre d'emplacements</u> 2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte. ARTICLE N 12: STATIONNEMENT <u>Principes</u> Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique. A cet effet, il doit être réalisé sur le terrain propre à l'opération les aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après. Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5%. Cette limite peut toutefois être portée à 10% dans le cas d'un terrain dénivelé. Chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:

	• longueur 6,00 m • largeur 3,00 m • Dégagement 6,00 m [...] 2) Nombre d'emplacements 2.1 - Construction à usage d'habitation : Il doit être créé au minimum 2 places de stationnement par logement dont une au moins doit être couverte.
--	--

Modification de l'article 13 sur les espaces libres et plantations. La commune a souhaité apporter une règle afin d'obliger d'avoir un pourcentage d'espace vert sur sa propriété.

PROJET DE REGLEMENT MODIFIE	
<u>AVANT MODIFICATION</u>	<u>APRES MODIFICATION</u>
ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, A, N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.ESPACES BOISES CLASSES <u>1) Obligations de planter</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées	ARTICLE UA, UB, UF, AUA, AUB, A, N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.ESPACES BOISES CLASSES <u>1) Obligations de planter</u> Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les espaces verts doivent représenter 40% minimum de l'unité foncière. Les espaces libres non bâtis ou non occupés par des aires de stationnement doivent être plantées ou engazonnées