

Évry-Courcouronnes, le **18 AVR. 2024**

Affaire suivie par : Orane Faletti
Chargée de projet en planification territoriale

La Directrice Départementale des Territoires
à

Monsieur le Maire des Ulis
Rue du Morvan
Esplanade de la République
91 940 Les Ulis

Objet : Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

Dans un but d'harmonisation des règles d'urbanisme à l'échelle du Parc d'activités de Courtabœuf, le Projet Partenarial d'Aménagement sur ce secteur a été co-signé le 31 août dernier. Par arrêté n°2023-096 du 6 juillet 2023, vous avez prescrit la modification n°4 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) portant sur la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicable au Parc d'Activités de Courtabœuf ainsi que sur des adaptations des règlements écrit et graphique. Vous trouverez ci-dessous nos remarques concernant le projet de modification soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées.

Tout d'abord, la procédure de modification gagnerait à traduire de manière plus précise certains points au sein de l'OAP tels que les mesures envisagées pour l'atténuation des nuisances aux abords des axes routiers. De la même façon, les modifications du PLU gagneraient à approfondir une réflexion sur certaines thématiques comme les circulations et stationnements des véhicules et des poids lourds, les îlots de chaleur, la gestion de l'eau et le volet paysager qui marquerait les transitions entre les franges agricoles et forestières. **Ces éléments mériteraient d'être traduits littéralement au sein de l'OAP afin d'améliorer la qualité du document d'urbanisme. Aussi, l'item « Soigner les franges forestières et urbaine au Nord de Courtabœuf, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels » mériterait d'être poursuivi sur la limite nord de l'OAP, comme présenté dans l'ancienne version de l'OAP.**

Par ailleurs, l'article R151-28 du code de l'urbanisme précise les destinations et sous-destinations réglementaires. Afin d'être en accord avec ce dernier, **il conviendrait de réduire le terme « entrepôt et entrepôt de stockage de données numériques » au terme « entrepôt »** qui est une sous-destination de la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Cette rectification permettra de mettre en cohérence le règlement de la zone AU1 identifiée pour l'implantation de data centers dans l'OAP au sein de laquelle sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt, avec le règlement des zones UI et UId dans lesquelles sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts et d'entrepôts de stockage de données numériques. Enfin, les ressemblances de certains figurés au sein du plan de zonage gagneraient à être modifiés afin d'améliorer la lisibilité du plan, notamment ceux relatifs aux retraits, aux constructions à l'alignement obligatoire et à la zone non aedificandi.

Mes services restent disponibles pour tout autre conseil ou accompagnement.

La Directrice Départementale des Territoires


Simone SAILLANT