

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



5.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

« Habitat et éco-construction »

*Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire approuvant le projet de PLUi
5 février 2026*



Rôle des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément à l'article L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme, le PLUi de Val d'Europe comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles relèvent de deux types différents d'OAP :

- ❖ **Les OAP thématiques**, portant sur l'ensemble du territoire de Val d'Europe Agglomération. Elles concernent deux thèmes à prendre en compte dans les autorisations d'urbanisme :
 - **3.1. Mobilités et espaces publics,**
 - **3.2. Habitat et éco-construction,**
 - **3.3. Trames vertes et orientations écologiques et environnementales,**
 - **3.4. Commerce.**
 - ❖ **Les OAP sectorielles** portant sur des zones à urbaniser ou des zones urbanisées inscrivant des principes de restructuration ou de développement. **Ces OAP font l'objet d'un fascicule distinct**
- 3.5. OAP Sectorielles.**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques s'imposent en termes de compatibilité des autorisations de construire et d'aménager sur l'ensemble du territoire de Val d'Europe Agglomération.

IL est rappelé que pour les communes de Chessy et Serris le seuil de 25% de LLS s'apprécie à l'échelle de la commune.

Sommaire

1. Programmation des logements en ZAC.....	4
❖ Rythme de production des logements.....	4
❖ Programmation des logements par commune et par secteur / secteurs de mixité sociale	5
2. Orientations qualitatives pour accompagner la politique de l'habitat de VEA.....	12
❖ Critères de références à viser en faveur de la qualité des logements	12
❖ Organisation interne des constructions à destination de logements	14
3. Autres orientations en faveur de la qualité du bâti et de l'écoconstruction.....	16
❖ Objectifs généraux	16
❖ Implantation / exposition du bâti par rapport au soleil.	16
❖ Volumétrie / extensions des bâtis existants.....	18
❖ Matériaux.....	19
❖ Couleurs.....	20
❖ Ouvertures.....	20
❖ Lutte contre les effets du bruit	21
❖ Lutte contre des effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent ; odeurs...) :.....	23
❖ Aménagement des abords.....	24

1. Programmation des logements en ZAC

❖ Rythme de production des logements

Le développement résidentiel du territoire doit être mis en œuvre de façon cohérente avec sa capacité à répondre aux besoins des nouveaux habitants, en termes d'offres d'équipements et de services. Cela concerne différentes échelles de compétences, selon les équipements et services d'intérêt général. Cela peut être de compétence communale (écoles par exemple), intercommunale, départementale et régionale (transports collectifs structurants et lycées, par exemple).

Au regard des volumes très importants de programmes de logements prévus dans les programmes des Zones d'Aménagement Concerté prévues au titre de l'Opération d'Intérêt National de Val d'Europe,

Il est donc attendu que le rythme des logements familiaux livrés dans les ZAC, à l'exclusion des résidences spécifiques et des logements dédiés aux salariés du territoire, ne dépasse pas les valeurs présentées dans le tableau suivant.

Communes	Rythme maximum de livraison des logements en ZAC
Bailly-Romainvilliers	250 logements livrés/an
Chessy	200 logements livrés/an
Coupvray	250 logements livrés/an
Serris	200 logements livrés/an

Dans le cas où le volume de logements livrés une année serait inférieur au rythme inscrit ci-dessous, le rythme de l'année suivante sera discuté entre la commune et l'aménageur public en fonction des contraintes opérationnelles et des chantiers en cours.

❖ **Programmation des logements par commune et par secteur / secteurs de mixité sociale**

Le territoire de 'ville-nouvelle' de Val d'Europe Agglomération présente la singularité d'une programmation prévisionnelle pluriannuelle dans le cadre du développement des phases d'aménagement prévues par la convention de 1987. Des opérations sont d'ores et déjà engagées dans les secteurs opérationnels d'aménagement. La prise en compte de ces spécificités est incontournable mais ne doit pas pour autant détourner des objectifs retenus pour un développement du territoire conforme aux rééquilibrages attendus.

Par ailleurs des opérations de densification dans les ZAC existantes ou dans les quartiers anciens doivent permettre de compléter l'offre tant en logements familiaux qu'en résidences pour contribuer à la diversification du parc de logements et aux objectifs de renouvellement urbain.

Il s'agit donc de trouver la traduction des objectifs de mixité et de rééquilibrage envisagés à l'échelle de Val d'Europe Agglomération, tant à l'échelle des communes qu'à l'échelle des secteurs d'aménagement.

Les objectifs en matière de production de logement

Ainsi, sur les secteurs de nouveaux développements majeurs :

Les logements nouveaux sont majoritairement situés dans des ZAC initiées par l'aménageur public, ce qui permet une maîtrise globale du programme physique dans les secteurs concernés ainsi qu'une prévision pluriannuelle du développement. Le programme à terme de certaines ZAC portant des enjeux significatifs pour l'habitat pourra être précisé par un programme pluriannuel répondant notamment aux objectifs en matière de logement social.

La répartition des logements devra répondre à des critères de cohérence urbaine et de mixité sociale et intergénérationnelle, et de temporalité pour répondre aux objectifs à terme en matière de production de logement social et aux périodes triennales fixées par la loi en matière de mixité sociale.

• Dispositions pour les ZAC existantes :

Les ZAC : Studios et Congrès, Pré de Claye, Trois Ormes, Coupvray, Gassets, Courtalin et Couternois sont dotées chacune d'un plan programme prévisionnel de développement –répartition du programme à terme fixant pour chaque ZAC (idéogrammes graphiques) les objectifs des programmes à terme des ZAC et dans la période du PLH (2021-2026) en :

- nombre de logements, dont le nombre de logements prévus en résidences spécifiques,
- nombre de logements sociaux au titre de la loi SRU dont le nombre de logements prévus en résidences sociales spécifiques.

• Pour les ZAC futures :

Exemple : la Motte, les mêmes principes de développement s'appliqueront, un plan prévisionnel –répartition de leur programme à terme sera également intégré dans les OAP habitat lors d'une procédure d'évolution ultérieure du PLUi.

Plans de mixité sociale pour les ZAC de la phase V

Dans les plans de mixité suivants :

- *Logements sociaux SRU : tout logement entrant dans le décompte de la loi SRU, incluant les logements en accession sociale réglementée (BRS, PSLA...)* ;
- *Logements familiaux locatifs sociaux : tout logement locatif financé par les dispositifs PLAI, PLUS, PLS, à l'exclusion des résidences spécifiques.*

Chessy - ZAC Studios et Congrès

Les programmes à destination d'habitation devront produire à minima :

- **SECTEUR A** : 25% de logements sociaux (SRU) ;
- **SECTEUR B** : 25% de logements sociaux (SRU)



Les programmes SRU en accession sociale seront privilégiés dans les nouvelles opérations.

Chessy - ZAC du Centre Urbain

Les programmes à destination d'habitation devront produire à minima :

- **SECTEUR A** : 25% de logements sociaux (SRU)

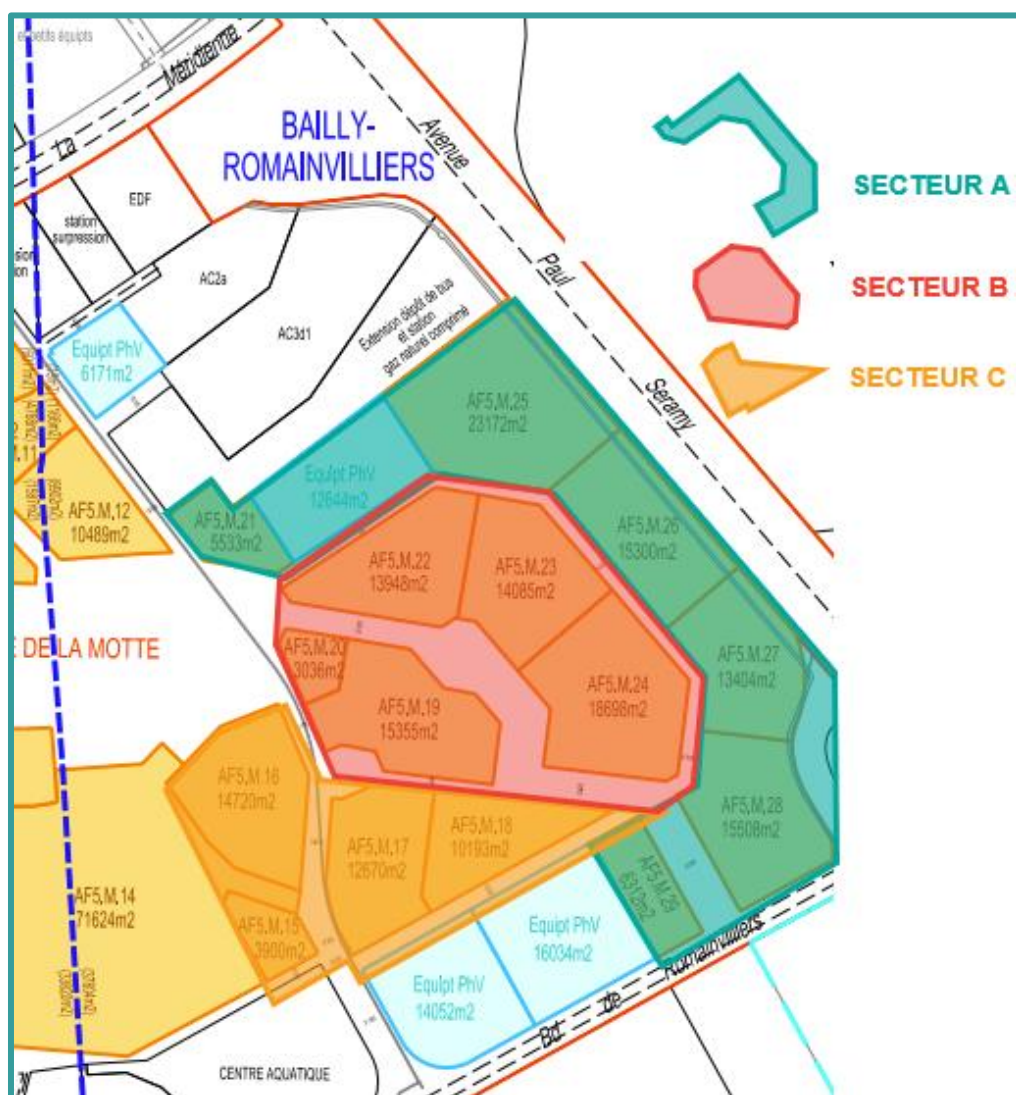


Les programmes SRU en accession sociale seront privilégiés dans les nouvelles opérations.

Bailly-Romainvilliers – ZAC de la Motte

Les programmes à destination d'habitation devront produire à l'échelle des secteurs à minima :

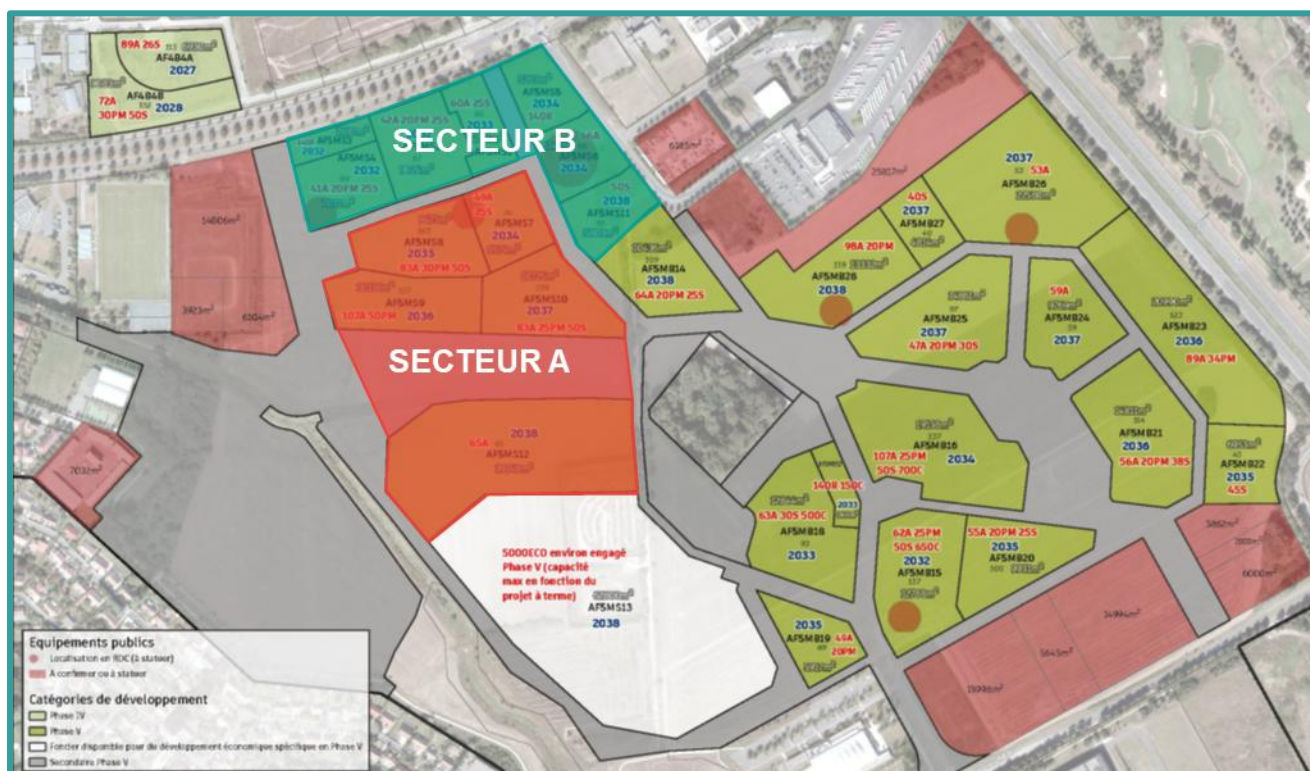
- Le secteur de La Motte sera découpé en trois ensembles sur lesquels seront déclinés des plans de mixité comprenant un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS, PSIA). Le taux de logements sociaux SRU de l'ensemble du secteur devra être supérieur à 30%.
- **Une résidence de 140 unités** : la programmation de la résidence pourra être affinée au cours des prochaines années (livraison prévue à partir de 2033), mais l'hypothèse d'une résidence sociale dédiée aux séniors, telle qu'une résidence autonomie de 80 places environ, devra être étudiée.



Serris - ZAC de la Motte

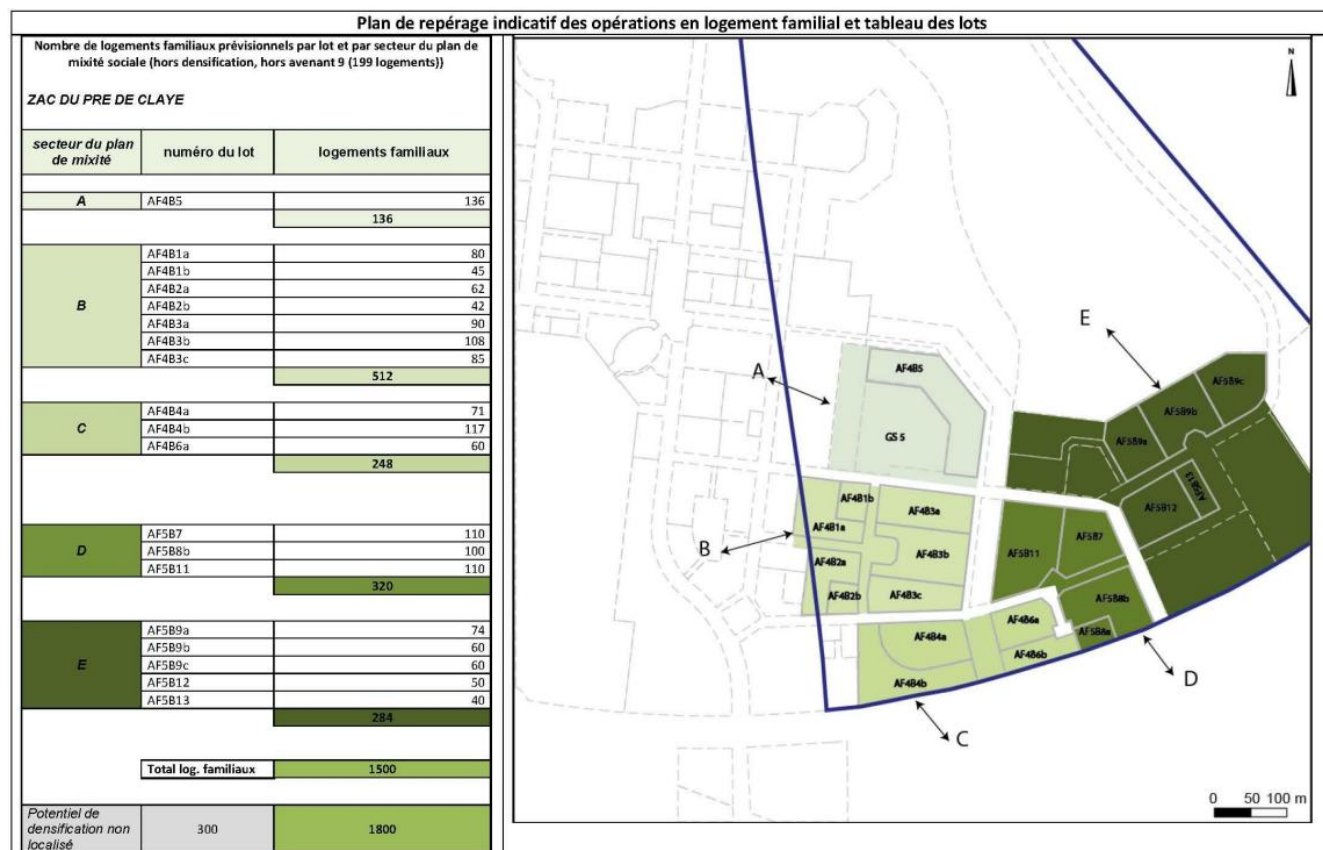
Les programmes à destination d'habitation devront produire à l'échelle des secteurs à minima :

- **SECTEUR A** : environ 600 logements, dont au moins 30% de logements sociaux SRU, dont 25 % de logements locatifs familiaux et 5 % d'accèsion sociale règlementée.
- **SECTEUR B** : environ 380 logements et 280 unités en résidence, dont au moins 30% de logements sociaux SRU, dont 25 % de logements locatifs familiaux et 5 % d'accèsion sociale règlementée.



Serris - ZAC du Pré de Claye

Sur la ZAC du Pré de Claye, le plan de mixité sociale est le suivant :



Les obligations liées à la loi SRU de 25% de logements locatifs sociaux au sein des communes de Serris et Chessy s'entendent à l'échelle de la commune, en cohérence avec les OAP sectorielles.

2. Orientations qualitatives pour accompagner la politique de l'habitat de VEA

❖ Critères de références à viser en faveur de la qualité des logements

Domaines techniques	Objectifs à viser
Surface minimum par typologie	- T1: 28m² T2 : 45 m² T3 : 62m² T4 : 79m² T5 : 96m² - Dans les opérations d'ensemble, viser une surface moyenne de 70 m² par logement (sauf si les OAP sectorielles en disposent autrement).
Surface chambre	- Minimum : 10,5m² - Moyenne : 12m² et T4
Surface cuisine - séjour	- T1 : 23m ² T2 : 25m ² T3 : 27m ² T4 : 29m ² T5 : 31m ²
Hauteur minimale sous plafond	- 2,50 à 2,70 m minimum ; voire plus pour les logements en rez-de-chaussée
Espaces communs	- Contribuer à développer des espaces intérieurs communs et/ou mutualisés dans les opérations d'ensemble : chambre d'amis, salle de sport, salle de réception... - Une majorité de logements doit pouvoir disposer d'un espace de stockage privatif (cave ou cellier).
Espace extérieur	- Intégrer des espaces extérieurs confortables et agréables (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse), privatifs et/ou mutualisés à l'échelle du terrain de l'opération dans l'opération d'ensemble. - Les logements de 3 pièces et plus devront comporter un espace extérieur (jardin privatif ou collectif, balcon, loggia, terrasse). - Contribuer au développement de jardins partagés. - Dispositions à adapter en fonction de l'architecture des projets.
Orientation (gestion du bruit, de la chaleur)	- Développer majoritairement des logements traversants ou à doubles orientations. - Traversabilité ou double orientation à partir du T3.
Modularité	- Mode de construction : favoriser les structures ponctuelles (poteau/poutre) afin de minimiser les voiles intérieurs en béton - Contribuer à développer des logements évolutifs, proposant une liberté d'aménagement et d'usage du logement. - Cuisine éclairée et ventilée naturellement ; elle doit pouvoir être séparable de la pièce à vivre à partir du T3.

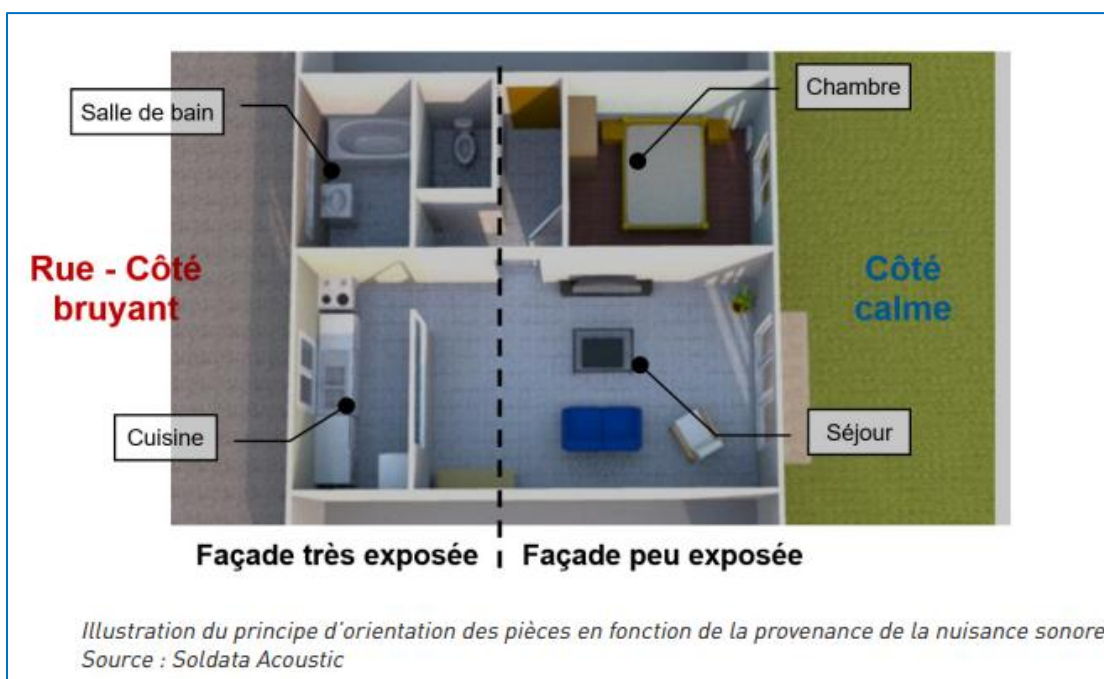
Les orientations suivantes sont à prendre en compte sous réserve du respect du règlement.

Dès leur conception et dans leurs modalités de réalisation, les nouveaux projets urbains et de constructions devront s'inspirer des principes d'éco gestion et d'écoconstruction suivants :

❖ **Organisation interne des constructions à destination de logements**

Pour les projets de construction, sous réserve de respecter le règlement du PLUi :

- Il convient de favoriser les logements traversants ou bénéficiant d'une double orientation, privilégiant l'orientation sud ou ouest. La mono-orientation nord est à éviter dans la mesure du possible.
- Selon les cas, la composition des logements cherchera à valoriser les bienfaits de l'ensoleillement et/ou à limiter les nuisances sonores.
- Les projets doivent rechercher une orientation des logements permettant aux pièces de vie (séjour, chambre) de bénéficier :
 - d'une bonne qualité d'ensoleillement et d'éclairage naturel ;
 - des façades les moins exposées aux nuisances sonores.



- L'éclairage naturel des parties communes sera également privilégié quand c'est possible.
- Les projets viseront aussi l'éloignement des sources sonores ponctuelles (ventilation, chaufferie...) vis-à-vis des logements.
- Dans la mesure du possible, favoriser le développement d'espaces à usages communs (buanderies, ateliers, salles de jeux...).
- Réfléchir à des espaces de type "conciergerie" ou "services" destinés à la livraison à l'échelle des nouveaux quartiers et à de petits espaces pour la réception des colis (tels que des consignes automatiques par exemple) à l'échelle des nouveaux bâtiments.
- Afin de favoriser une desserte des logements à taille humaine, chaque palier devra être limité à la desserte de 5 logements, à chaque fois que cela est possible.
- Travailler à la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélo/poussettes, locaux de gestion des déchets...) de façon à permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible. Les locaux doivent être adaptés à l'accueil des vélos et des poussettes.

3. Autres orientations en faveur de la qualité du bâti et de l'écoconstruction

Ces orientations s'appliquent aux constructions neuves, en visant des objectifs de performance environnementale et de qualité de vie des occupants.

Elles ne peuvent pas s'opposer aux exigences réglementaires inscrites dans le code de la construction et de l'habitation et dans le règlement et les OAP du PLUi de Val d'Europe Agglomération.

❖ Objectifs généraux

La topographie naturelle des lieux doit être respectée le plus possible.

L'utilisation des énergies renouvelables sera recherchée pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).

La réduction de la consommation d'eau sera recherchée en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).

❖ Implantation / exposition du bâti par rapport au soleil.

La conception des bâtiments recherchera les meilleurs bénéfices des apports solaires. Le but est de minimiser la consommation de chauffage, de profiter de la luminosité naturelle, et de faciliter l'exploitation d'énergies renouvelables pour le chauffage et/ou la production d'électricité.

La position de l'unité foncière par rapport à la voirie ainsi que l'exposition du bâtiment vis-à-vis de l'ensoleillement constituent deux paramètres majeurs pour définir l'implantation d'un bâtiment.

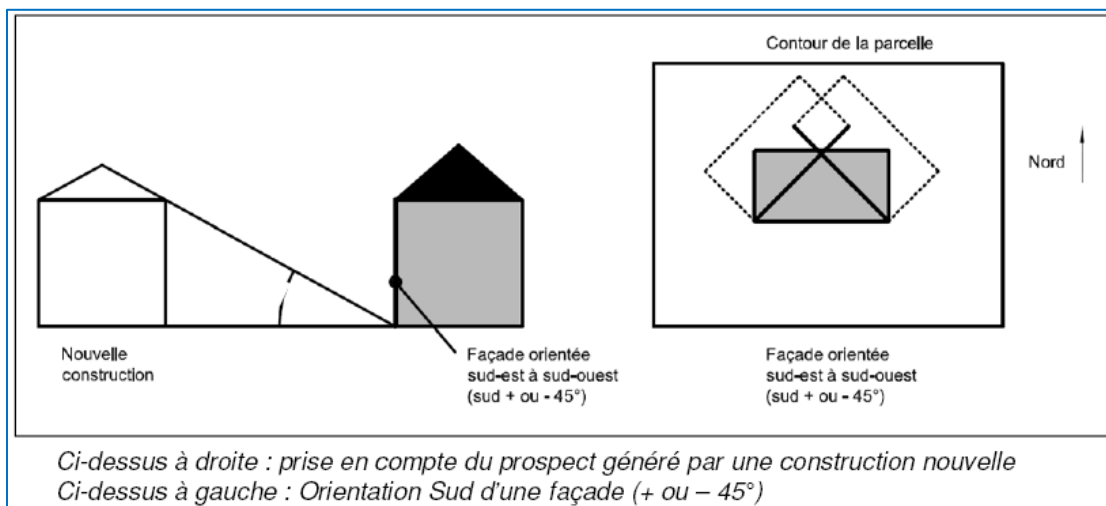
De façon générale, **et dès lors que le règlement le permet**, il convient :

- de privilégier les implantations en mitoyenneté afin de profiter de l'inertie thermique des bâtiments voisins ;
- de prendre en compte les ombres portées générées par les bâtiments environnants et les éléments végétaux conservés, afin de favoriser les apports solaires directs ;
- de dégager le maximum d'espace en face de la façade Sud ;
- lorsque la desserte de la parcelle est placée au Sud, d'implanter le bâtiment en recul de la voie si les dispositions réglementaires le permettent.

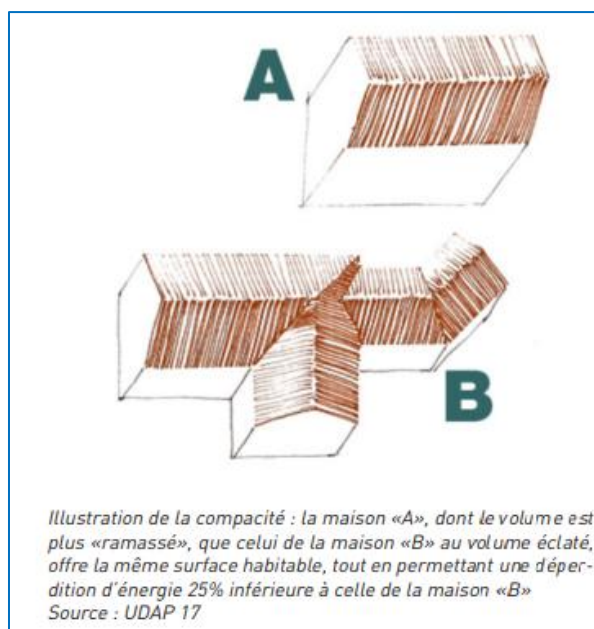
❖ Volumétrie / extensions des bâtis existants

La forme du bâtiment a une incidence sur la prise au vent et sur la consommation énergétique. Il convient donc :

- d'éviter autant que possible de générer des ombres portées sur les bâtiments avoisinants ;



- de favoriser les formes compactes pour les parties chauffées, afin de réduire les surfaces avec déperdition de chaleur : éviter les formes complexes et éclatées. La compacité d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments est le rapport entre le volume et la surface de parois froides (en contact avec l'extérieur) : plus cette valeur est grande, moins le bâtiment aura de déperdition.



❖ Matériaux

- Privilégier des matériaux à forte inertie (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège,...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement.
- Privilégier un isolant naturel biosourcé et performant (laine de chanvre, laine de bois...).

MATÉRIAUX À FAIBLE ÉNERGIE GRISE

Afin de lutter contre le changement climatique, il est souhaitable d'utiliser des matériaux à faible énergie grise (l'énergie grise est la quantité d'énergie consommée lors du cycle de vie d'un matériau ou d'un produit hors utilisation). Aussi, il convient de :

- privilégier les matériaux naturels, biosourcés : le bois, la terre, la paille, le chanvre... ;
- limiter la part de béton et d'acier ;
- limiter les menuiseries en aluminium et en matière synthétique (plastique...), les isolants synthétiques (laines minérales, polyuréthane, polystyrènes...) et les plastiques divers (revêtements de sol...) pour lesquels des alternatives existent ;
- recourir à des matériaux locaux et/ou essayer de minimiser le transport de matériaux ;
- favoriser le réemploi.



Exemple de maison bois avec toiture végétalisée

LUMIÈRE NATURELLE

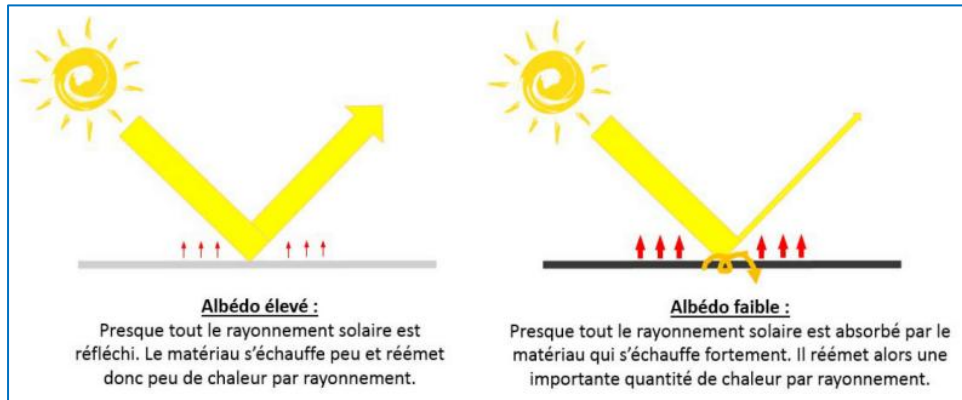
Afin de limiter la consommation d'énergie, un éclairage naturel optimal devra être privilégié pour réduire la lumière artificielle en journée.

MATÉRIAU	Conductivité thermique (en W/m.K)	Résistance thermique R pour une épaisseur de 10 cm (en m ² .K/W)	Energie grise (en kWh/m ³)
Laine de bois	0,042	2,4	12
Laine de chanvre	0,039	2,6	40
Laine de lin	0,037	2,7	40
Ouate de cellulose (vrac)	0,035 à 0,04	2,8 à 2,5	50
Laine de mouton	0,035 à 0,045	2,8 à 2,2	50
Liège expansé	0,032 à 0,045	3,1 à 2,2	450

Source : Guide de l'éco-construction, ADEME

❖ Couleurs

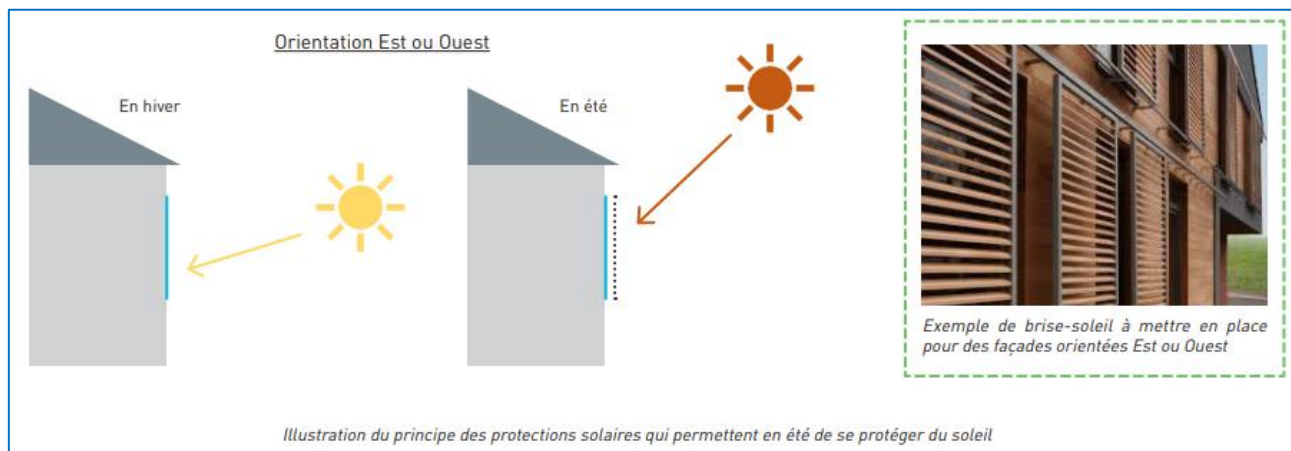
- Éviter les couleurs sombres qui absorbent particulièrement la chaleur, et privilégier les couleurs claires qui permettent de réfléchir une partie de la chaleur en été avant qu'elle ne puisse « pénétrer » dans les bâtiments.

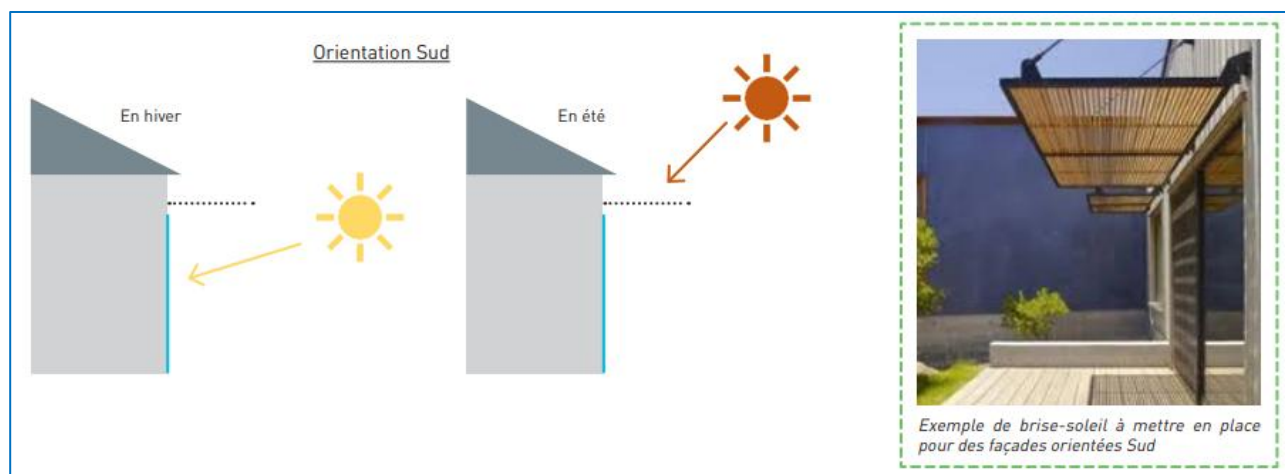


❖ Ouvertures

Pour moduler et profiter au mieux des apports solaires en fonction des orientations, et de favoriser le confort thermique d'été et d'hiver :

- Il est recommandé l'installation de vitrages et menuiseries permettant de bénéficier des apports solaires tout en protégeant contre les agressions extérieures (bruit, vent, poussières...).
- il est recommandé la mise en place de protections solaires externes horizontales (hors volets roulants) sur les baies orientées au Sud, pour garantir le confort d'été et limiter le recours à la climatisation.
- Ces protections solaires sont également conseillées dans le cas de baies orientées à l'Est ou à l'Ouest : dans ce cas, plutôt de manière verticale.





❖ Lutte contre les effets du bruit

*A titre d'information :
Valeurs guides pour un
environnement acoustique
de qualité - Niveaux seuils
définis par l'Organisation
Mondiale de la Santé :*

	Environnement spécifique	Effet sur la santé	Niveau moyen (L _{Aeq})	Niveau maximum (L _{Amax})
JOUR	Zone résidentielle (à l'extérieur)	Gêne sérieuse Gêne modérée	55 dB(A) 50 dB(A)	
	Salle de classe	Perturbation de l'intelligibilité de la parole	35 dB(A)	
	Cour de récréation	Gêne	55 dB(A)	
	Hôpital	Interférence avec le repos et la convalescence	30 dB(A)	40 dB(A)
NUIT	Zone résidentielle (à l'extérieur)	Troubles du sommeil : Valeur cible intermédiaire 1 Valeur cible intermédiaire 2 Objectif de qualité	55 dB(A) 40 dB(A) 30 dB(A)	
	Chambre à coucher	Perturbation des phases du sommeil		35 dB(A)
		Eveil au milieu de la nuit ou trop tôt le matin		42 dB(A)

- Pour les projets d'aménagement, les plans masse chercheront à minimiser les nuisances sonores, en respectant tout ou partie des principes suivants :
 - l'étude d'impact acoustique privilégiera les implantations qui minimisent le nombre d'habitants exposés aux nuisances ;
 - dans les secteurs à enjeux, une notice « bruit » intégrée à la demande d'autorisation du permis (note descriptive du projet) permettra de bien expliciter le contexte, les enjeux et la prise en compte dans le projet, des nuisances liées au bruit ;

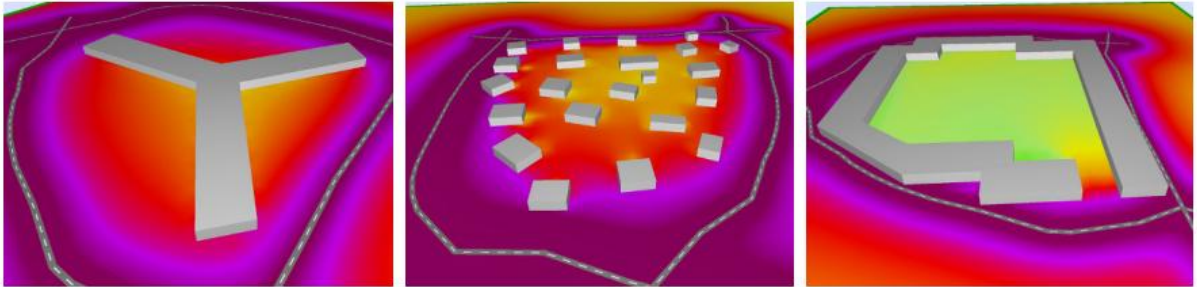
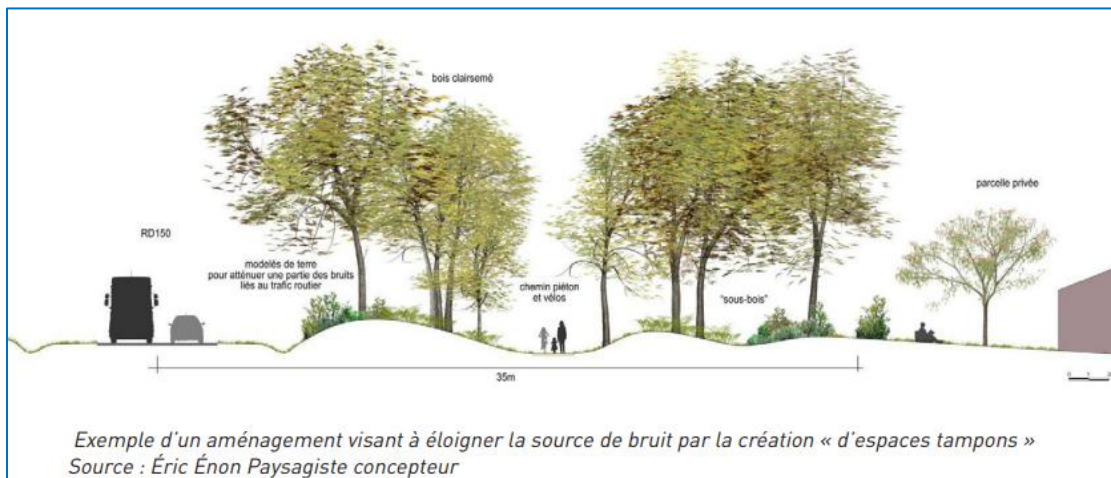


Illustration du degré de nuisance sonore en fonction de l'implantation des bâtiments
Source : Soldata Acoustic

- diminuer le bruit à la source dans le cadre de l'aménagement (diminution du trafic, de la vitesse, de la largeur des voies ; restriction d'accès pour certains véhicules ou horaires ; choix de revêtements) ;
- éloigner les bâtiments d'habitation par rapport à la source de bruit, en veillant à la qualité de la zone « tampon », d'un point de vue paysager et en matière d'usage ;
- diminuer le bruit au cours de sa propagation, via un élément protecteur (mur écran, butte de terre, bâtiment annexe ...) ;
- favoriser les implantations de bâtiments collectifs ménageant des espaces (cours intérieures...) protégés des nuisances sonores ;
- implanter des dispositifs de masquage sonore (fontaines...) ou visuel (haie végétale...), qui ne diminuent pas la nuisance objectivement, mais la rendent plus acceptable au titre du cadre de vie ;
- - implanter des espaces de calme (parcs et jardins...).



❖ **Lutte contre des effets indésirables (surchauffe, éblouissement, vent ; odeurs...) :**

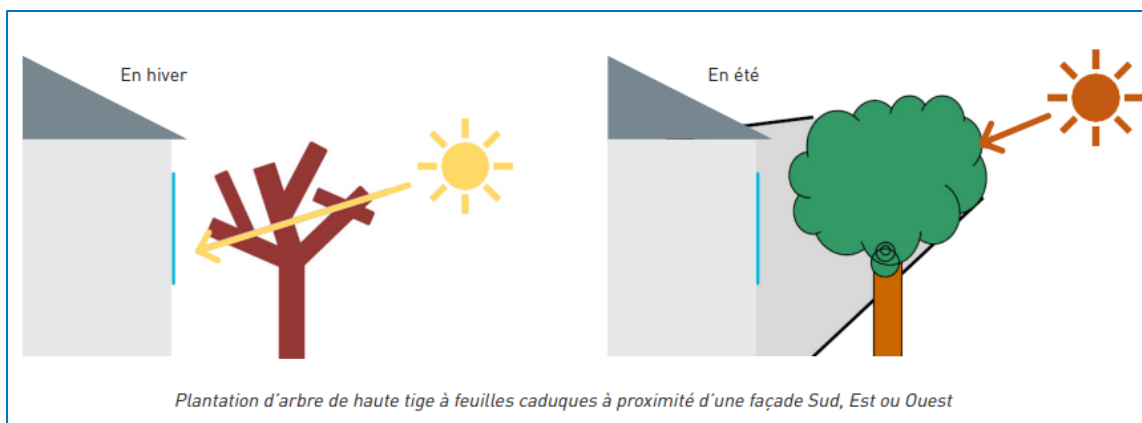
Les projets rechercheront la mise en place de moyens adaptés visant l'objectif de protéger bâtiment et occupants de plusieurs phénomènes ou risques de nuisances :

- Se protéger des rayons rasants du soleil couchant en limitant les ouvertures à l'Ouest, en privilégiant des espèces arborescentes à feuilles caduques à proximité des bâtiments pour laisser passer les rayons du soleil en hiver et protéger les façades en été ;
- Se protéger des apports solaires estivaux en priorité par des dispositions constructives (casquette, brise-soleil fixes ou mobiles etc...) ;
- Se protéger des vents dominants : plantation de végétaux coupe-vent, limitation des ouvertures face aux vents, utilisation du bâti comme protection (sur la terrasse par exemple).
- Choisir une ventilation adaptée permettant d'assurer les conditions sanitaires pour la qualité de l'air tout en limitant les pertes de chaleurs (VMC double flux...).
- Favoriser le confort visuel des occupants et des riverains :
 - Privilégier l'éclairage naturel (baies vitrées, orientation/exposition, couleurs de revêtement diffusant...)
 - Limiter les risques d'éblouissement (éviter les toitures ou façades métalliques)
 - Etudier avec vigilance l'implantation des systèmes de ventilation, de géothermie, de production d'énergie renouvelables le cas échéant...
- Favoriser le confort olfactif :
 - Etudier l'emplacement et l'aération des locaux de déchets,
 - Eloigner les fenêtres des points d'apport volontaires,
 - Etudier l'emplacement des bassins de rétention.
- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et l'électricité (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, énergies provenant de la biomasse...).
- Réduire la consommation d'eau en choisissant des équipements sanitaires économes et performants (toilettes avec double réservoir, robinetterie avec réglage thermostatique, utilisation de l'eau pluviale pour alimenter les chasses d'eau...).

❖ Aménagement des abords

Afin de favoriser au mieux l'efficacité des dispositifs et les apports solaires, il convient de rechercher la mise en œuvre des modalités suivantes, selon les projets :

- planter des haies brise-vent (plus denses) pour se protéger des vents froids et des vents dominants ou des couloirs venteux éventuellement générés par les bâtiments riverains ;
- planter un ou plusieurs arbres de haute tige à feuilles caduques à proximité des façades Sud, Est et Ouest, pour faire de l'ombre en été tout en laissant passer le soleil en hiver ;



- encourager la végétalisation des parois, des toitures et des espaces au sol pour apporter de la fraîcheur en été ;
- favoriser la mise en place de stationnements arborés.
- encourager la végétalisation des parois, des toitures et des espaces au sol pour apporter de la fraîcheur en été.