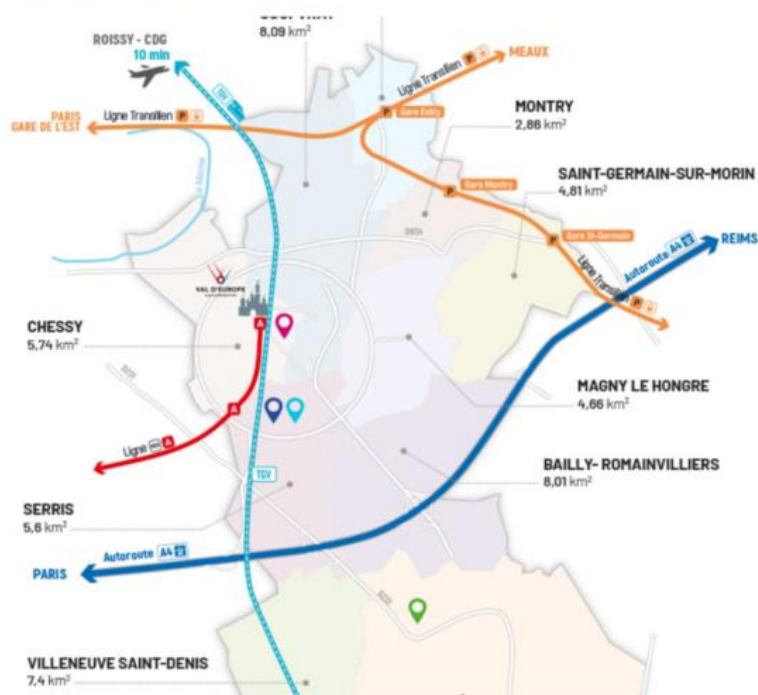




PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE VAL D EUROPE AGGLOMERATION



RAPPORT 1^{ère} PARTIE

COMMISSION D'ENQUETE

Nicole SOILLY

Jean Pierre CHAULET

Fabien FOURNIER

1.	PRESENTATION DU TERRITOIRE	4
1.1	LE VAL D'EUROPE : TERRITOIRE CONCERNE PAR LE PLUI.....	4
1.2.	LA VILLE NOUVELLE DE MARNE-LA-VALLEE	6
2.	OBJET DE L'ENQUETE	7
3.	CADRE JURIDIQUE	11
4.	LA CONCERTATION.....	11
4.1.	MODALITES DE CONCERTATION.....	11
4.2.	DOCUMENTS MIS A DISPOSITION DU PUBLIC SUR LE SITE INTERNET	11
4.3	QUESTIONS POSEES PAR LES HABITANTS ET LEUR TRAITEMENT PAR DES PROPOSITIONS REGLEMENTAIRES DANS LE PLUI	13
5.	ORGANISATION DE L'ENQUETE	13
5.1.	MAITRE D'OUVRAGE.....	13
5.2.	COMPOSITION DU DOSSIER	13
5.3.	DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	14
5.4.	MODALITES D'ORGANISATION DE L'ENQUETE.....	14
6.	PRESENTATION DU PROJET DE PLUI	17
6.1.	LES OBJECTIFS.....	17
6.2.	LE PADD	18
6.3.	LES OAP	20
6.3.1.	<i>Les OAP thématiques,</i>	20
6.3.1.1.	Mobilités et espaces publics,	20
6.3.1.2.	Habitat et écoconstructions	23
6.3.1.3.	Trames vertes et orientations écologiques et environnementales,	26
6.3.1.4.	Commerce.	27
6.3.2.	<i>Les OAP sectorielles</i>	41
6.3.2.1.	Secteur intercommunal Serris/Bailly-Romainvilliers	41
6.3.2.2.	Commune de Chessy	43
6.3.2.3.	Commune de Coupvray	44
6.3.2.4.	Commune d'Esblly	51
6.3.2.5.	Commune de Magny-le-Hongre	55
6.3.2.6.	Commune de Montry	57
6.3.2.7.	Commune de Saint Germain/Morin	59
6.3.2.8.	Commune de Serris	61
6.3.2.9.	Commune de Villeneuve-le-Comte.....	64
6.3.2.10.	Commune de Villeneuve Saint-Denis.....	69
7.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	70
7.1.	LA PUBLICITE	70
7.1.1.	<i>Les parutions dans les journaux</i>	70
7.1.2.	<i>Affichage règlementaire</i>	70
7.1.3.	<i>Les autres moyens de publicité</i>	71
7.2.	RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE EGALEMENT AUTORITE ORGANISATRICE.....	72
7.3.	ORGANISATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	73
7.4.	DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	73
7.4.1.	<i>Commune de Bailly-Romainvilliers</i>	73
7.4.2.	<i>Commune de Chessy</i>	74
7.4.3.	<i>Commune de Coupvray</i>	74
7.4.4.	<i>Commune d'Esblly</i>	75

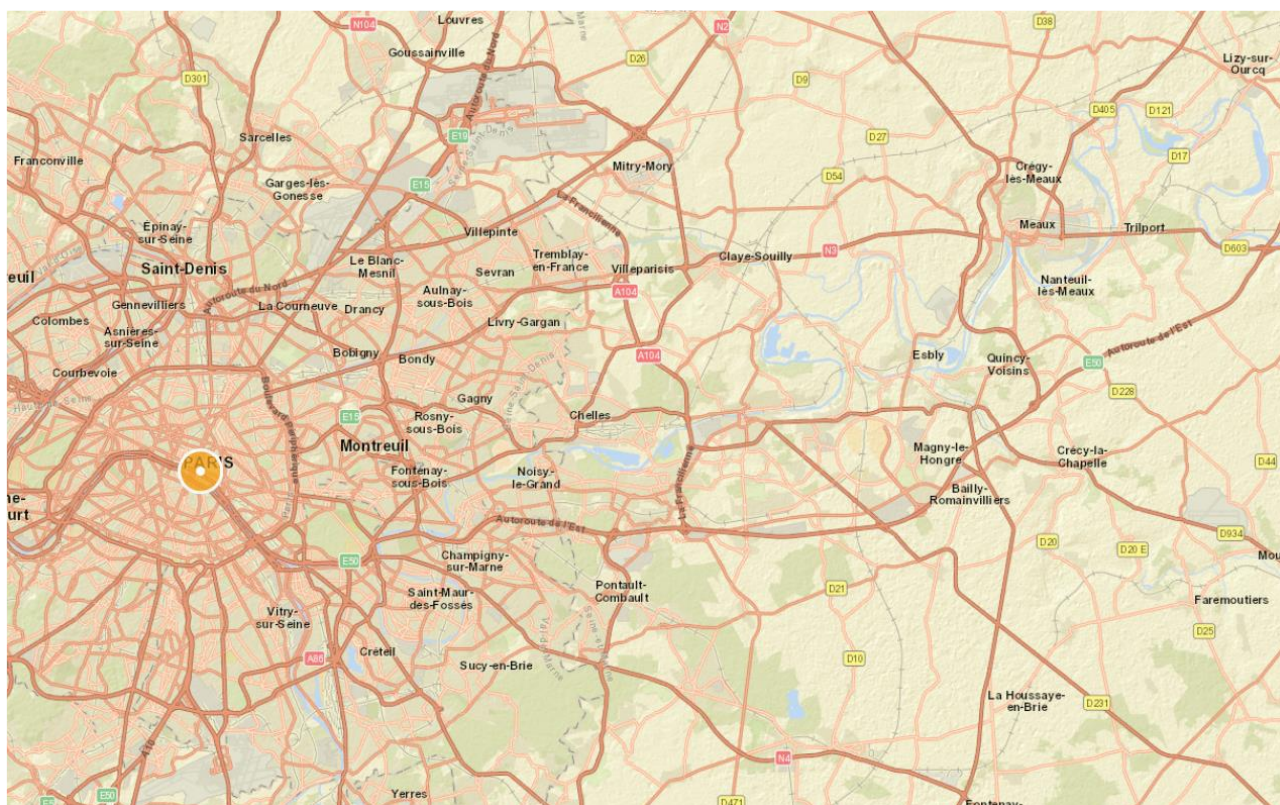
7.4.5. Commune de Magny-le-Hongre	75
7.4.6. Commune de Montry.....	76
7.4.7. Commune de Saint Germain-sur-Morin.....	76
7.4.8. Commune de Serris.....	77
7.4.9. Commune de Villeneuve-le-Conte.....	77
7.4.10. Commune de Villeneuve-Saint-Denis.....	78
7.5 REUNION PUBLIQUE	79
7.6 CLOTURE DE L'ENQUETE.....	79
7.7. LE PV DE SYNTHESE.....	79
7.8. MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE.....	80
7.9. REMISE DU RAPPORT.	80
8. APPRECIATION DU PROJET DE PLUI	80
8.1. LA MRAE	80
8.2. LA CEDEPENAF	90
8.3. LES AVIS DES PPA	90
8.3.1. Avis de la chambre d'agriculture de la Région Ile de France	92
8.3.2. Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine et Marne	95
8.3.3. Avis de la commission locale de l'eau (CLE) intégration SAGE de l'Yerres	97
8.3.4. Avis de la communauté de communes du Val Briard	97
8.3.5. Avis de la DRIEAT	97
8.3.6. Avis de la SNCF.....	99
8.3.7. Avis du département de Seine et Marne.....	101
8.3.8. Avis du préfet de Seine et Marne.....	116
8.3.9. Avis du SIEMU (Syndicat Intercommunal Etudes Mobilités Urbaines).....	135
8.3.10. Avis de EPAFRANCE.....	138
8.3.11. Avis de HAROPA PORT	206
8.3.12. Avis d'Ile de France Mobilités	206
8.3.13. Avis d'Ile de France Nature	211
8.4. LES AVIS DES COMMUNES	212
8.4.1. Avis de la mairie d'Esbly	212
8.4.2. Avis de la mairie de Bailly Romainvilliers.....	214
8.4.3. Avis de la mairie de Chessy.....	217
8.4.4. Avis de la mairie de Coupvray.....	223
8.4.5. Avis de la mairie de Magny-le-Hongre.....	245
8.4.6. Avis de la mairie de Saint Germain sur Morin.....	245
8.4.7. Avis de la mairie de Serris.....	246
8.4.8. Avis de la mairie de Villeneuve le Comte	267
8.5. AU REGARD DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	269
8.5.1. Le SDRIF-E	269
8.5.2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)	269
8.5.3. Le Plan Climat Air-énergie Territoriale (PCAET) Val d'Europe.....	270
8.5.4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Seine-Normandie	270
8.5.5. Le Plan de Déplacements Urbain de la région Ile de France (PDUIF).....	270
8.5.6. Le Schéma Régional de Cohérence (SRCE) d'Ile-de-France	271
9. OBSERVATIONS DU PUBLIC	271

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE REVISION DU PLUI VAL D'EUROPE AGGLOMERATION

1. PRESENTATION DU TERRITOIRE

1.1 Le Val d'Europe : territoire concerné par le PLUI

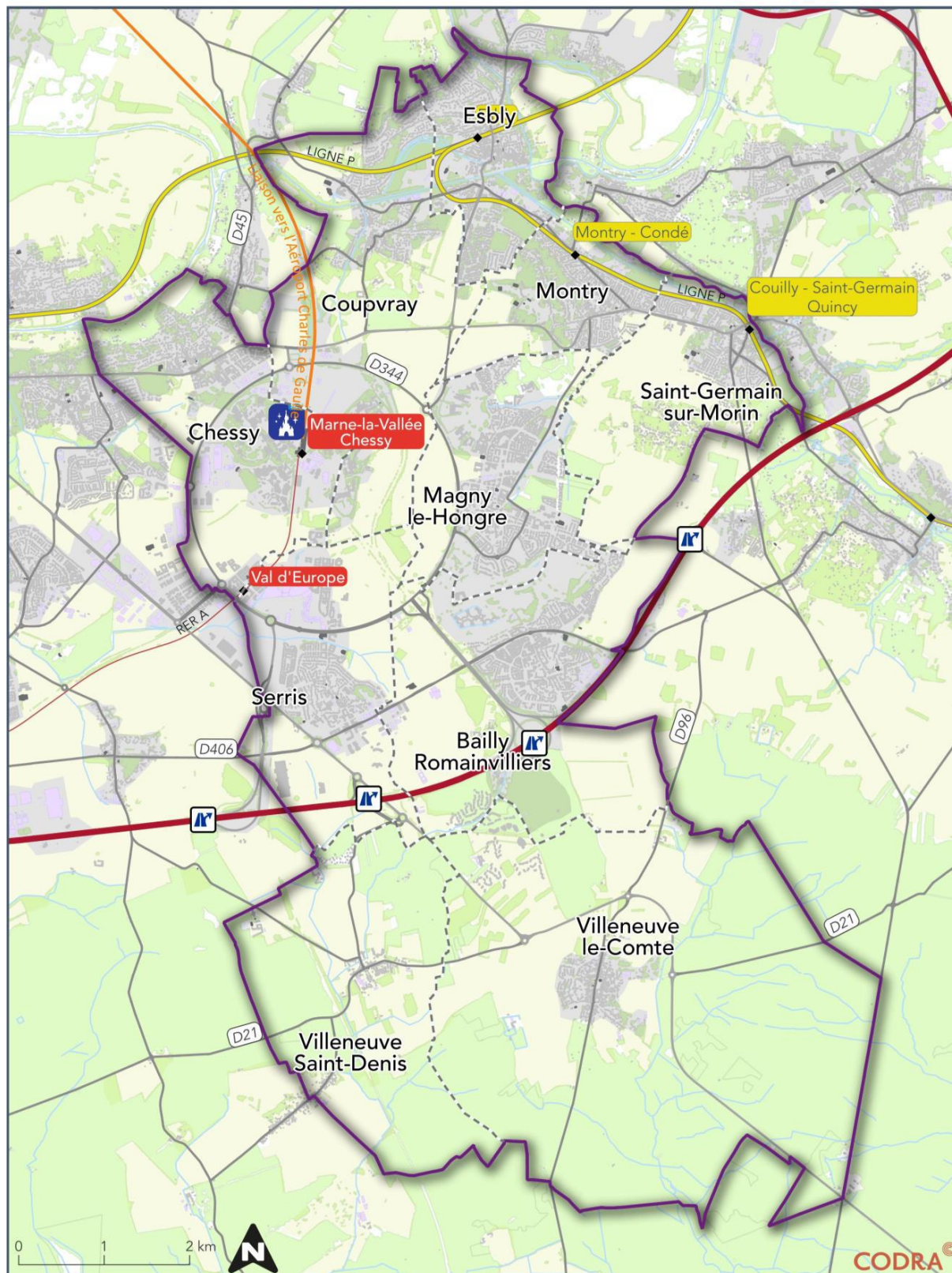
Les 10 communes composant le territoire de Val d'Europe Agglomération sont situées au nord du département de la Seine-et-Marne, en périphérie Est du bassin Parisien, à une trentaine de kilomètres de la capitale et en région naturelle de La Brie Française. Ce territoire s'inscrit dans le quatrième et dernier secteur de la « ville nouvelle » de Marne-la-Vallée.



Il est ponctuellement bordé par les vallées de la Marne au Nord et du Grand Morin au Nord-Est. A l'Ouest, Marne-la-Vallée se poursuit avec les communes limitrophes de Jossigny et Montévrain. Ce territoire marque ainsi la limite entre une urbanisation quasi continue depuis Paris et le début des espaces à dominantes agricoles et rurales qui se développent à l'est et au sud. Plusieurs axes de transports structurants traversent le territoire en marquant des ruptures

ou des coupures : l'autoroute A4 (ouest/nord-est), les lignes ferrées du TGV, du RER A et de la ligne P du Transilien.

Territoire de Val d'Europe Agglomération



 Autoroute A4 ;
  ligne du RER A et ses gares ;
  ligne P du transilien et ses gares

1.2. La ville nouvelle de Marne-la-Vallée

Le territoire du Val d'Europe est lié à l'histoire de la politique des villes nouvelles en France en créant des pôles de développement fonctionnellement autonome (équilibre emploi-habitat).

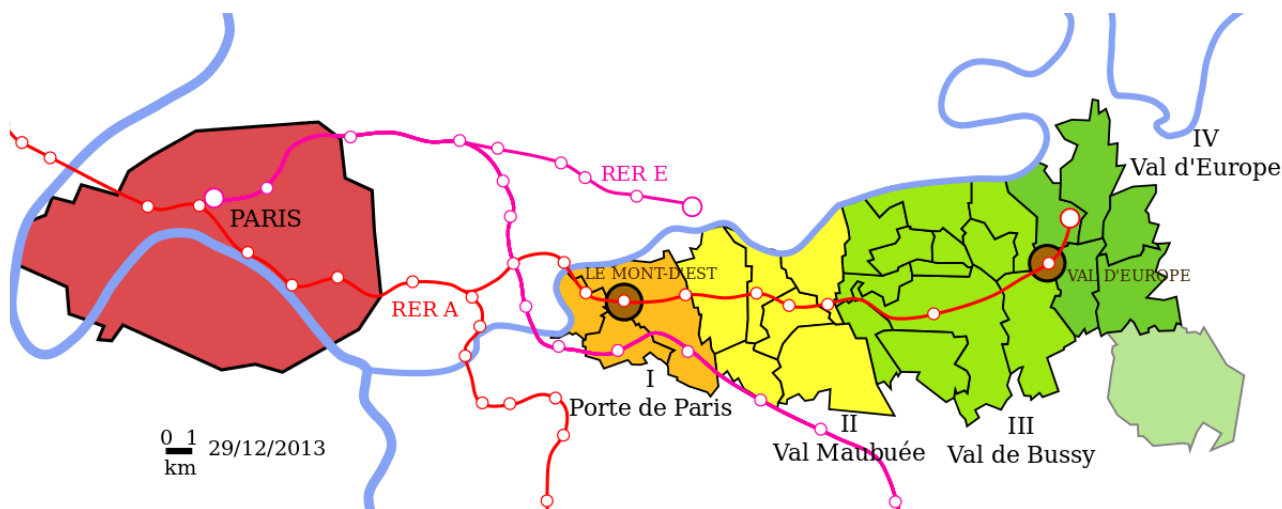
Le Schéma d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne (SDAURP) de 1965 conçu par Paul Delouvrier visait à contrôler la croissance urbaine et démographique de Paris par la mise place de 5 villes nouvelles : Evry, Cergy-Pontoise, Saint-Quentin-en-Yvelines, Melun-Sénart et Marne-la-Vallée.

Les objectifs assignés aux villes nouvelles y sont déclinés ainsi ;

- Être situées à environ 30km de Paris et atténuer le poids de la zone centrale ;
- Absorber et diriger la forte croissance démographique de l'Ile-de-France ;
- Créer les RER permettant de relier les villes nouvelles à Paris ;
- Offrir aux habitants un équilibre entre habitat et emploi afin d'éviter les migrations pendulaires ;
- Constituer de véritables villes, comprenant des équipements, des cœurs de ville, des centres urbains, afin de ne pas renouveler les erreurs des grands ensembles ;
- Être des laboratoires de l'innovation architecturale ;
- Trouver un équilibre dans l'offre de logement entre logements sociaux, en accession à la propriété et offre privée, ainsi qu'avec l'habitat collectif et individuel ;
- Les villes nouvelles seront conçues par des Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) et gérées par des Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) chargés de la coopération intercommunale.

La mise en service de l'Etablissement Public d'Aménagement de la Vallée de la Marne (1972) marque le commencement de l'Opération d'Intérêt National (OIN) de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée pour rééquilibrer l'urbanisation dans l'est francilien. Territoire de 15 000 ha recouvrant actuellement 27 communes sur 3 départements (Seine et Marne, Seine-Saint-Denis et Val de Marne), la Ville Nouvelle regroupe en 2016 347813 habitants et 153133 emplois (INSEE).

Marne-la-Vallée et ses 4 secteurs



Marne-la-Vallée est segmentée en quatre ensembles urbains :

- Secteur I « Porte de Paris » : Bry-sur-Marne, Villiers-sur-Marne et Noisy-le-Grand ;

hors « ville nouvelle » depuis 2013 ;

- Secteur II « Val Maubuée » : Champs-sur-Marne, Torcy, Noisiel, Emerainville, Croissy-Beaubourg et Lognes ;
- Secteur III « Val de Bussy » : Saint-Thibault des Vignes, Bussy-Saint-Martin, Collégien, Lagny-sur-Marne, Gouvernes, Conches-sur-Gondoire, Guermantes, Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie, Montévrain, Chanteloup-en-Brie et Jossigny ;
- Secteur IV « Val d'Europe » sur 5 communes : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris.

2. OBJET DE L'ENQUETE

La convention de 1987 à l'origine du Val d'Europe et le PIG

Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Val d'Europe (SAN), créé en 1987, se situe dans la ville nouvelle de Marne-la-Vallée dont il constitue le 4ème secteur. L'Etablissement Public de Coopération Intercommunale concerne alors les 5 communes initiales.

Il a été transformé en Communauté d'agglomération par arrêté préfectoral du 30 décembre 2015.

L'organisation du développement du Val d'Europe est encadrée, depuis le 24 mars 1987, par la convention « portant sur la création et l'exploitation du projet Euro-Disneyland en France ». A travers cette convention – entre l'Etat français, la Région Ile-de-France, le Département de Seine-et-Marne, la RATP, l'EPAMARNE (puis EPAFRANCE) et la Walt Disney Company – la société Disney a été autorisée à « créer et faire assurer » l'exploitation d'un parc à thème ouvert au public et une zone importante de développement en périphérie dont l'aménagement et l'équipement doivent constituer le complément des activités récréatives et commerciales du parc.

Cette convention constitue la base d'un partenariat public/privé qui a pour objet de régir l'aménagement sur le périmètre d'intervention de la société Eurodisney en fixant les obligations respectives des parties signataires. Elle portait à l'origine sur 1 943 ha.

Selon les termes de cette convention, l'aménagement de l'emprise Disney doit faire l'objet de phases d'aménagement engagées à l'initiative de la société Eurodisney. Chaque phase comprend des programmes élaborés en concertation avec l'Etat et les collectivités locales concernées.

Cette convention a fait l'objet de plusieurs avenants en date du 12 juillet 1988, 5 juillet 1991, 30 décembre 1994, 3 septembre 1998, 29 septembre 1999, 12 juin 2001, 22 décembre 2004, 14 septembre 2010 et 6 octobre 2020.

Ce dernier avenant porte sur :

- Le développement touristique d'Eurodisney à travers l'extension du parc Walt Disney Studios et la rénovation d'attractions existantes et de certains hôtels ;
- Le développement urbain avec la réalisation, dans les quartiers dits « Quartier Nord » et « Quartier des Affaires » de la Convention, de 1 800 logements supplémentaires et 250 unités de résidence, initialement prévus dans des secteurs qui sortiront du périmètre Disney, ainsi que 450 logements spécifiques supplémentaires dédiés aux salariés de Disney.

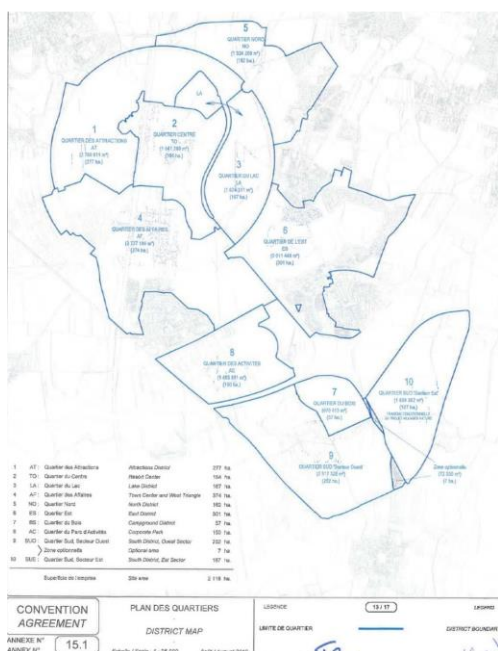
En outre, l'emprise Disney est réduite de 111 hectares, passant de 2 229 ha à 2118 ha, par l'exclusion des secteurs de « La Justice / Lilandry » à Coutevroult et de l'EpINETTE à Montry.

Par ailleurs, les terrains « La Justice / Lilandry » initialement situés sur Coutevroult sont

dorénavant intégrés au territoire de Bailly-Romainvilliers (changement des limites communales entre ces deux communes).

L'avenant n°9 à la convention de 1987 date du 6 octobre 2020. Il a notamment eu pour effet de modifier le plan des quartiers :

Ci-après : carte « avenant 6 octobre 2020



Un Projet d'Intérêt Général (PIG), relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et aux projets Eurodisney et Villages Nature est mis en place. Il couvre pour partie les communes de Coutevroult et de Villeneuve-le-Comte. Cette dernière est concernée par le projet Villages Natures sans faire directement partie de la ville nouvelle.

L'avenant de septembre 2010 annonce 5 objectifs

- Donner à la destination touristique un potentiel de développement à l'échelle européenne et internationale sur 3 registres d'excellence : parcs à thèmes et pôle hôtelier, tourisme d'affaires, éco-tourisme du futur (Villages Nature) ;
- Poursuivre l'accueil de populations nouvelles à Val d'Europe, dans le cadre d'un développement urbain à taille humaine et de respect de la mixité sociale ;

- Promouvoir le Val d'Europe comme pôle de développement économique majeur pour l'Est
- Programmer l'implantation de grands équipements de superstructure à Val d'Europe, en particulier dans les domaines de l'enseignement supérieur, culture, sport et formation professionnelle ;
- Garantir une accessibilité métropolitaine aux pôles de développement touristique et urbain par la réalisation d'un carrefour d'infrastructures de transports et de communication de très haut niveau : Gare TGV et extension des lignes européennes, amélioration de la liaison RER A avec Paris et interconnexion avec le RER E (Chessy-Esbly) et le réseau du Grand Paris, 4 ou 3 accès autoroutiers à terme et optimisation des liaisons avec les aéroports

En termes de développement durable, les dispositions d'intérêt général des projets d'aménagement du Secteur IV s'attachent à mettre en œuvre le triple objectif écologique, économique et social :

- Une ambition économique européenne
- Renforcer la destination touristique
- Diversifier les activités

- Promouvoir une « éco-économie »
- Vers une écologie urbaine
- Un équilibre Ville/Nature
- Une gestion durable de l'eau
- Un territoire économe en énergie
- Une desserte multimodale facilitant la mobilité à toutes les échelles de territoire : métropolitaine, européenne, régionale et locale
- Une urbanité compacte, diversifiée et solidaire Une compacité accrue
- Une diversité réaffirmée
- Une solidarité développée, comprenant des démarches contribuant à une ambiance visuelle d'ensemble.

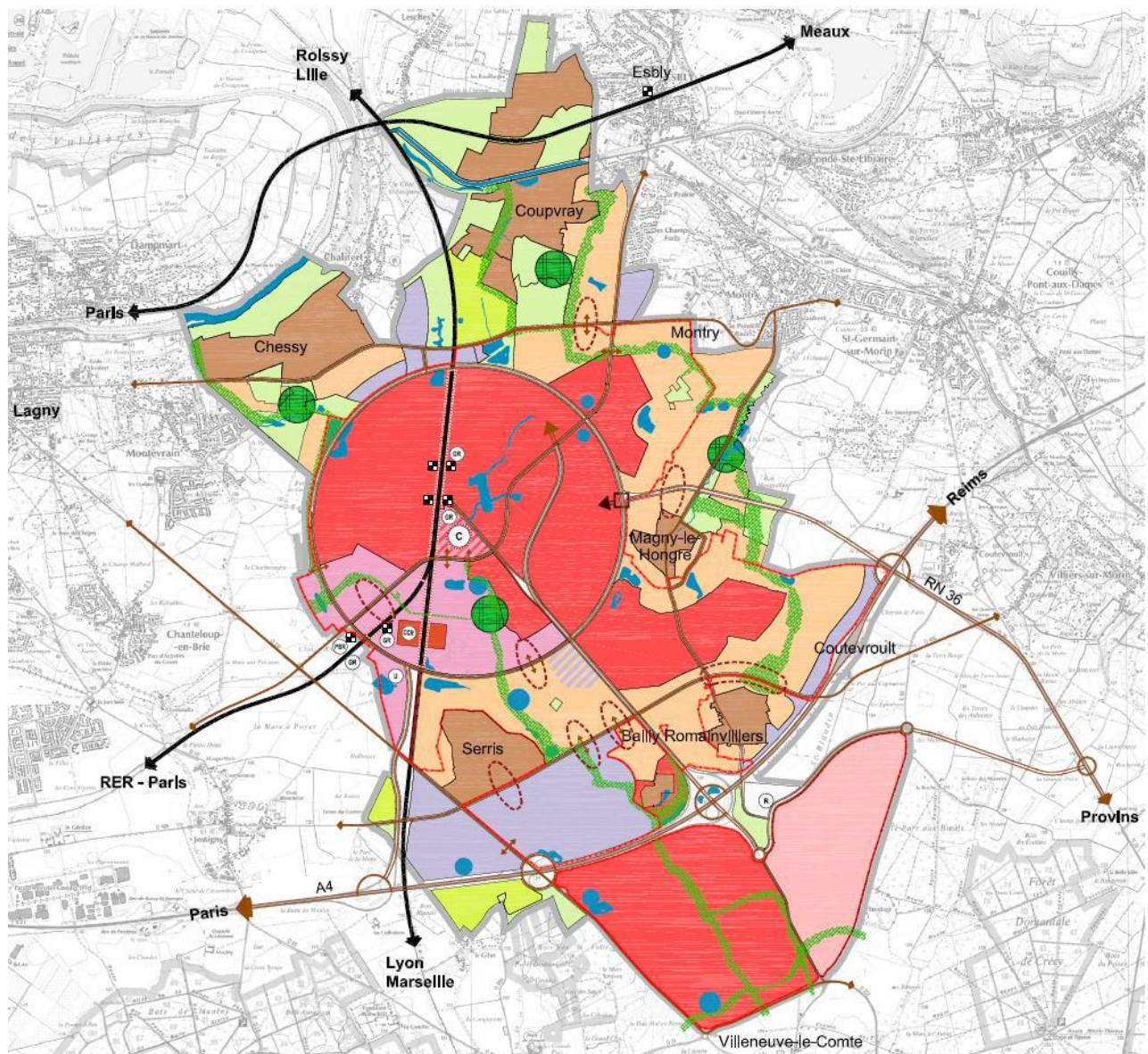
7 ZAC sont concernées par la phase V :

- 6 ZAC sont situées dans le Quartier d'Affaires de la convention (ZAC des Studios et des Congrès, Porte de Chessy, CUV, les Gassets, la Motte et ZAC du Pré de Claye)
- 1 ZAC située Quartier Nord (ZAC des Trois Ormes)

L'avenant 9 de la convention précise les développements à terme pour les ZAC du Quartier d'Affaires :

- 8 725 logements
- 925 unités de résidence

PIG S4 Plan général (septembre 2010)



PERIMETRE DU PROJET D'INTERET GENERAL

PERIMETRE DISNEY

CARACTERE DOMINANT DU TISSU

- Bourg existant
- Dominante Habitat
- Dominante Activité
- Dominante Touristique
- Centre urbain multifonctionnel
- Centre commercial
- Espace naturel
- Agriculture urbaine
- Plan d'eau
- Trame verte majeure, tracé indicatif
- Parc urbain
- Programme éco-touristique à déterminer



EQUIPEMENTS STRUCTURANTS

- Voies ferrées (TGV - RER...)
- Gare
- Vie principale - Nœud ou diffuseur important
- Pénétrante majeure
- Boulevard urbain - Autre voie importante
- Unité foncière - Dossiers de quartier
- Infrastructure à l'échelle
- Parking d'intérêt régional - Gare routière
- Reserve pour équipement
- Centre de congrès
- Centre commercial régional
- Centralité secondaire - Centralité urbaine
- Université
- Droit de volumes sur infrastructures publiques (périphérie)



3. CADRE JURIDIQUE

Depuis le 1er janvier 2016, en application de la loi NOTRe du 7 août 2015, la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme a été transférée aux Etablissements publics territoriaux (EPT). A cette date, Val d'Europe Agglomération est donc devenue l'autorité compétente pour élaborer « de plein droit, en lieu et place des communes membres, un plan local d'urbanisme intercommunal, dans les conditions prévues aux articles L.141-10 à L.141-17 du Code de l'urbanisme » (article 59 de la loi NOTRe).

Le Conseil communautaire de Val d'Europe Agglomération a prescrit, par délibération n°18 11 05 du 20 décembre 2018 d'intégrer les communes de Villeneuve Saint Denis et Villeneuve le Comte et d'engager la procédure de révision du PLUI sur l'intégralité du territoire des 7 communes du Val d'Europe.

Le Conseil communautaire de Val d'Europe Agglomération a prescrit, par délibération n°20 02 10 du 27 février 2020 d'intégrer les communes d'Esbly, Montry et Saint Germain sur Morin et de prendre en compte dans la procédure de révision du PLUI ces trois nouvelles communes en élargissant le champ d'application de la délibération du 20 décembre 2018.

Cette procédure d'élaboration du PLUI est conduite selon les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 134-2 à L 134-9 (partie législative, livre 1er, titre III, chapitre IV), ses articles L 151-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre V), et ses articles R 151-1 et suivants (partie réglementaire, livre 1er, titre V).

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suivants (partie législative, livre 1er, titre II, chapitre III) et R 123-1 et suivants. (Partie réglementaire, livre 1er, titre II, chapitre III).

Le cadre juridique de la présente enquête publique est donc défini par le Code de l'urbanisme et par le Code de l'environnement.

4. LA CONCERTATION

4.1.Modalités de concertation

La délibération du Conseil Communautaire du **20 décembre 2018** ayant prescrit l'élaboration du PLUi indiquait que la concertation préalable avec les habitants devait prendre la forme suivante :

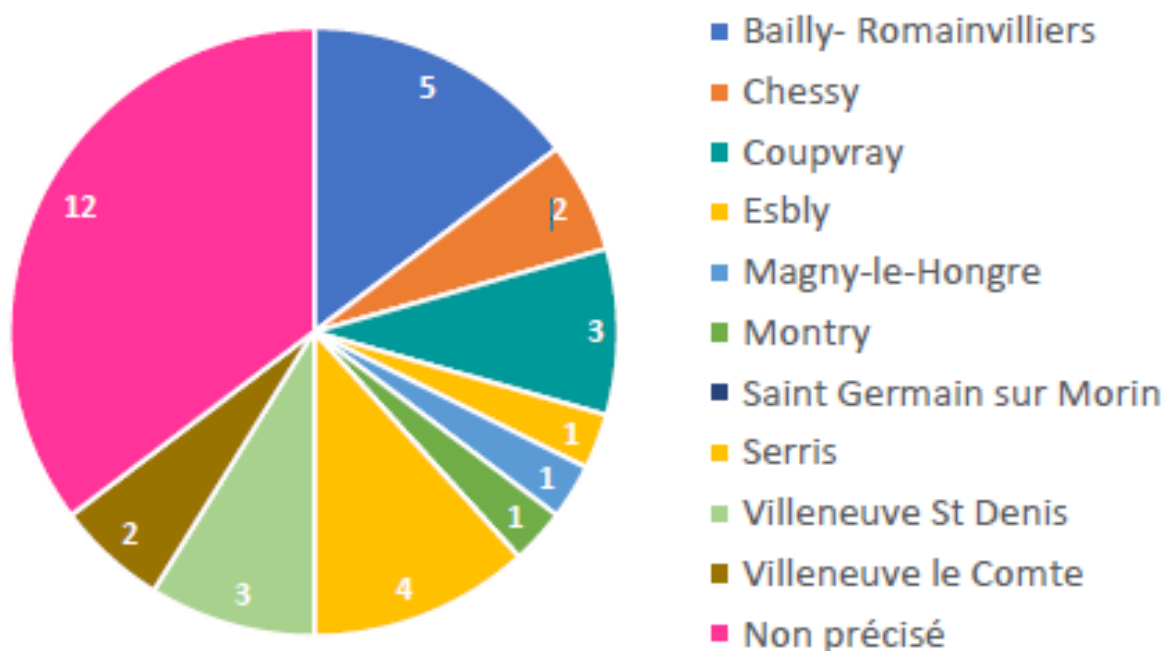
- Information sur le site internet des sept communes et de Val d'Europe Agglomération sauf pour les habitants de Villeneuve-Saint Denis, qui en l'absence de site internet officiel pour la commune,
- Diffusion d'une plaquette d'information concernant le projet d'aménagement et de développement durable du Val d'Europe,
- Organisation au minimum d'une réunion publique au siège du Val d'Europe Agglomération pour la présentation du PADD,
- Une exposition publique ponctuelle sur les enjeux du diagnostic et le PADD avec mise à disposition d'un registre des observations en mairie des 7 communes et au siège de Val d'Europe Agglomération.

Les moyens permettant au public d'accéder aux informations, et de formuler ses observations ou propositions ont donc été prévus

4.2.Documents mis à disposition du public sur le site internet

- Les délibérations

- Synthèse du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement
- Le diagnostic territorial
- L'état initial de l'environnement
- La plaquette de concertation présentant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Présentation des réunions publiques des 6 et 7 novembre 2023
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Présentation des réunions publiques des 23 et 24 avril 2024
- Des cahiers de concertation ont été mis en place, dans chaque commune, et au siège de la Communauté d'Agglomération et une adresse mail dédiée a été mise en place depuis avril 2021 *ConcertationrevisionPLUI@vdeagglo.fr*. 45 contributions ont été déposées par ces 2 biais d'expression :



Contributions par commune concernée

- Les documents de travail ont été mis à disposition du public en version papier au fur et à mesure de leur élaboration.
- Une plaquette présentant le PADD a été diffusée auprès des habitants et mise à disposition au siège de Val d'Europe Agglomération et des Villes à l'automne 2023.
- Deux cycles de 2 réunions publiques ont été organisés sur le territoire. Ces réunions ont ainsi permis de mailler l'ensemble du territoire et présenter l'avancée des réflexions aux étapes clés de la procédure.

Phases diagnostic et PADD

- Réunion du 06 novembre 2023 à Chessy – une trentaine de participants
- Réunion du 07 novembre 2023 à Esbly – une vingtaine de participants

Phase des outils règlementaires :

- Réunion du 22 avril 2024 à Magny-le-Hongre – une quarantaine de participants
- Réunion du 25 avril 2024 à Serris – une dizaine de participants

4.3 Questions posées par les habitants et leur traitement par des propositions réglementaires dans le PLUi

Pendant la concertation, le public s'est saisi de l'occasion pour questionner les communes et le territoire sur de nombreuses thématiques. Ces questions ont témoigné aussi bien d'intérêts privés et particuliers que d'enjeux stratégiques et d'intérêt général, tels que l'encadrement du rythme de construction, la préservation du caractère rural des bourgs, la préservation des espaces naturels et agricoles, les besoins en équipement, le développement des pistes cyclables...

L'ensemble des contributions issues des stands du PLUi, des réunions publiques et des remarques émises sur les registres papiers et l'adresse mail ont été classées en 4 grandes thématiques :

- Développement : logement, foncier, activités économiques/emplois, activités agricoles
- Environnement : trame verte, trame bleue, ressource en eau,
- Cadre de vie : patrimoine, esthétique des constructions et leurs abords, commerce, équipements,
- Mobilités : modes actifs, stationnement, transports collectifs

En outre des demandes personnelles relatives à des changements de zonage au regard des PLU/PLUi en vigueur ont été formulées.

Enfin, des observations ont été formulées sur le manque de clarté sur la mise en ligne des documents, des problèmes de présentation et d'organisation des documents, des limitations techniques liées au format des documents.

5. ORGANISATION DE L'ENQUETE

5.1.Maitre d'ouvrage

Le projet est porté par l'Etablissement Public Territorial Val d'Europe Agglomération (VAE). Il regroupe les 10 villes suivantes : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris, Villeneuve-le-Comte, Villeneuve-Saint-Denis, Esbly, Montry et Saint-Germain-sur-Morin qui ont toutes transféré leurs compétences en matière d'urbanisme à l'EPT

5.2.Composition du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête et dans les 10 communes concernées par l'enquête ainsi qu'au siège de l'EPT Val d'Europe Agglomération il était prévu de mettre à la disposition du public le dossier d'enquête dans sa version papier.

Ce dossier papier d'un total d'environ **3000** pages, comprenait les pièces suivantes :

Pièces Administratives :

- Bilan concertation arrêt 2025
- Délibération du 14 mars 2025
- Délibération procédure 2018
- Délibération procédure 2020
- Délibération VAL D'EUROPE AGGLOMERATION et communes PADD
- Annexes pour bilan concertation

Projet de PADD

Rapport de Présentation :

- Diagnostic Territorial
- Etat initial de l'environnement
- Justifications des choix retenus
- Evaluation environnementale
- Résumé non technique de l'évaluation environnementale

OAP :

- OAP Mobilité
- OAP Habitat-Eco-construction
- OAP Environnement
- OAP Commerce
- OAP Sectorielles (25)

Règlement :

- Règlement écrit
- Règlement Graphique
- Règlement Graphique Hauteurs

Annexes :

- Annexes Servitudes
- Annexes Périmètres particuliers
- Annexes Informations complémentaires

Le dossier mis à l'enquête paraissant complet, aucune pièce supplémentaire n'a été demandée

5.3.Désignation de la commission d'enquête

Par décision N°E25000040C/77 du 19 mai 2025, M. le Premier vice-président délégué du tribunal administratif de Melun a désigné une commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs et 1 suppléante pour procéder à cette enquête publique unique « *relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Val d'Europe Agglomération.* **(P.J)**

La commission d'enquête est composée ainsi qu'il suit :

Présidente : Mme Nicole SOILLY

Membres Titulaires :

M. Jean Pierre CHAULET

M. Fabien FOURNIER VERNIN

Membre suppléant :

Mme. Catherine GUILMART-GUERIN

Une copie de cette

5.4.Modalités d'organisation de l'enquête

Le président de Val d'Europe Agglomération a publié le 9 juillet 2025 un arrêté n°8-2025

portant ouverture d'une enquête publique « prescrivant le révision du Plan Local Intercommunal (PLUI) de VAL D'EUROPE AGGLOMERATION » **(P.J)**

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours consécutifs du lundi 1^{er} septembre 2025 au jeudi 2 octobre 2025 inclus, jusqu'à 17h30.
- Que le siège de l'enquête est fixé dans les locaux de la Communauté d'agglomération VAL D'EUROPE AGGLOMERATION, Château de Chessy 77701 Marne-la-Vallée Cedex 4
- Qu'un exemplaire du dossier d'enquête sur support papier sera mis à la disposition du public dans chacune des mairies des communes de la communauté d'agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture
- Que le dossier sera également consultable, pendant toute la durée de l'enquête, en version numérique sur le site internet dédié suivant :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-val-d-europe>

- Que pendant toute la durée de l'enquête publique chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le projet du PLUI :
 - Sur les registres d'enquête papier disponible dans chacune des mairies des communes concernées par l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
 - Sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant :

<https://www.registre-numerique.fr/revision-plui-val-d-europe>

- Par courrier postal adressé à l'attention de Madame la présidente de la commission d'enquête du PLUI à l'adresse suivante :

Communauté d'agglomération VAL D'EUROPE AGGLOMERATION

Château de Chessy

BP40-Chessy

77 701 MARNE LE VALLEE Cedex 4

- Qu'un des membres de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public aux lieux, dates et horaires suivants :

Date	Lieu	Adresse	Horaires
Lundi 01/09/2025	MONTRY	Hôtel de Ville 25 avenue de la Mairie 77450 Montry	14 h 00 – 17 h00
Mercredi 03/09/2025	BAILLY ROMAINVILLIERS	Hôtel de Ville 51 rue de Paris 77700 Bailly- Romainvilliers	9 h 00 – 12 h 00
Samedi 06/09/2025	SAINT-GERMAIN SUR-MORIN	Hôtel de Ville 6, place de la mairie 77860 Saint-Germain- sur-Morin	8h45 -11h45
Samedi 06/09/2025	SERRIS	Hôtel de Ville 2 place Antoine Mauny 77 700 Serris	9 h 00 – 12 h 00
Vendredi 12/09/2025	MAGNY-LE- HONGRE	Hôtel de Ville 21 rue du Moulin à Vent 77700 Magny le Hongre	9 h 00 – 12 h 00
Samedi 13/09/2025	COUPVRAY	Hôtel de Ville Place de la Mairie 77700 Coupvray	9 h 00 -12 h 00
Samedi 13/09/2025	VILLENEUVE-LE- COMTE	Hôtel de Ville Place de la Mairie	9 h 00-12 h 00

		77174 Villeneuve-le- Comte	
Lundi 15/09/2025	VILLENEUVE- SAINT-DENIS	Hôtel de Ville Place de la mairie 77174 Villeneuve Saint Denis	15 h 00 -18 h 00
Jeudi 18/09/2025	COUPVRAY	Hôtel de Ville, Place de la Mairie 77700 Coupvray	9 h 00 – 12 h 00
Jeudi 18/09/2025	CHESSY	Hôtel de Ville 32, rue Charles de Gaulle 77700 Chessy	14h30 - 17h00
Samedi 20/09/2025	MAGNY-LE- HONGRE	Hôtel de Ville 21 rue du Moulin à Vent 77700 Magny le Hongre	9 h 00 – 12 h 00
Samedi 20/09/2025	ESBLY	Hôtel de Ville 7 rue Victor Hugo 77450 Esbly	9 h 00– 12 h 00
Jeudi 25/09/2025	VILLENEUVE- SAINT-DENIS	Hôtel de Ville Place de la mairie 77174 Villeneuve Saint Denis	9 h 00 – 12 h 00
Jeudi 25/09/2025	SERRIS	Hôtel de Ville 2 place Antoine Mauny 77 700 Serris	14 h 00 – 17 h 00
Samedi 27/09/2025	CHESSY	Hôtel de Ville 32, rue Charles de Gaulle 77700 Chessy	9 h 00 – 12 h 00
Samedi 27/09/2025	BAILLY ROMAINVILLIERS	Hôtel de Ville 51 rue de Paris 77700 Bailly- Romainvilliers	9 h 00– 12 h 00
Lundi 29/09/2025	SAINT-GERMAIN SUR-MORIN	Hôtel de Ville 6, place de la mairie 77860 Saint-Germain-	14 h 00 -17 h 00

Mardi 30/09/2025	ESBLY	Hôtel de Ville, 7 rue Victor Hugo 77450 Esbly	14 h 00-17 h 00
Mercredi 01/10/2025	VILLENEUVE-LE- COMTE	Hôtel de Ville Place de la Mairie 77174 Villeneuve-le- Comte	14 h 00-17 h 00
Jeudi 02/10/2025	MONTRY	Hôtel de Ville 25 avenue de la Mairie 77450 Montry	8h30 – 11h30

- Qu'une réunion publique sous l'égide de la commission d'enquête et en présence du Président et du Vice-Président de VAL D'EUROPE AGGLOMERATION se tiendra le 18 septembre 2025 au siège de VAL D'EUROPE AGGLOMERATION dans la salle « la Grange » de 18h30 à 20h30.
- Que le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de la Seine-et Marne
- Que cet avis sera également publié par voie d'affiches en mairie et sur les panneaux municipaux des communes concernées par l'élaboration du PLUI, ainsi qu'au siège de VAL D'EUROPE AGGLOMERATION quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci ;
- Que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront adressés dans un délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête au président de VAL D'EUROPE AGGLOMERATION
- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées sera adressée par le commissaire enquêteur, au président du Tribunal Administratif de Melun.
- Que, pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête :
 - A la communauté d'agglomération VAL D'EUROPE AGGLOMERATION
 - A la Préfecture du département 77
 - En mairie de chacune des communes concernées
 - Par voie dématérialisée sur le site internet de la communauté d'agglomération VAL D'EUROPE AGGLOMERATION :

<https://www.valdeuropeagglo.fr/>

6. PRESENTATION DU PROJET DE PLUI

6.1.Les objectifs

La révision générale du PLUi prescrite par délibération communautaire du 27 février 2020 porte sur la totalité des 10 communes.

Tout en prenant en compte le Projet d'Intérêt Général relatif au secteur IV de Marne la Vallée et aux projets Eurodisney et Villages Nature dans la rédaction issue du décret du 15 septembre 2010 et en compatibilité avec le Schéma régional de la région Ile de France (SDRIF), la révision du PLUI a pour objet de :

- Définir un projet de territoire concerté et partagé conciliant les grands enjeux liés au développement durable et les spécificités du territoire,
- Assurer sa mise en œuvre en vue d'un développement équilibré du territoire et

respectueux du patrimoine naturel et bâti.

Pour ce faire, le projet de révision doit notamment viser à :

- Préserver les identités des bourgs anciens,
- Maintenir le commerce de proximité, préserver les linéaires commerciaux,
- Permettre la diversification des activités liées au secteur agricole,
- Assurer la protection et la valorisation du patrimoine naturel et bâti.
- Assurer la cohérence des actions environnementales définies pour le Val d'Europe avec celles des territoires limitrophes du territoire, afin de diminuer les déplacements pendulaires et limiter les risques et nuisances pour les habitants ;
- Renforcer les connexions entre les territoires du Val d'Europe et en lien avec les territoires limitrophes.

La révision tient compte des évolutions législatives et réglementaires récentes dont les dispositions

- De la loi ALUR du 24 mars 2014 et le décret 2015-1783 du 28 décembre 2015 entré en vigueur le 1er janvier 2016 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modification du contenu du PLU. Celui-ci commande notamment une rénovation et une modernisation du dispositif réglementaire applicable sur l'intégralité du territoire couvert par le PLUi.
- De la loi ELAN du 23 novembre 2018 portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique

6.2. Le PADD

Le PADD a été élaboré à partir du diagnostic territorial, mettant en évidence les différents enjeux, en réponse aux enjeux nationaux et territoriaux ; il a pour ambition d'assurer un développement maîtrisé et cohérent en tenant également compte :

- Des spécificités des communes;
- Des capacités d'accompagner la croissance en équipements du territoire nécessaires à son fonctionnement et aux besoins des habitants actuels et à venir, dont le projet de Transport en Commun en site propre Esbly-Val d'Europe(EVE);
- Des impacts de l'attractivité croissante du territoire en termes de flux de déplacements(saturation du RER A et des axes routiers notamment). Les problématiques actuelles des réseaux de transports sont telles que le PLUi propose de les prendre en considération préalablement au déploiement de la stratégie d'un développement ambitieux prévu au titre des Opérations d'intérêt National inscrites sur le territoire.
- Des traductions locales à mettre en place en réponse aux enjeux nationaux et internationaux, en incluant
 - Les objectifs de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte qui introduit les programmations pluriannuelles de l'énergie (PPE) et la stratégie nationale bas carbone (SNBC), et le plan national de réduction des émissions de polluants atmosphériques (PRÉPA),
 - les exigences de la Loi Climat et Résilience des Territoires d'août 2021:

Six grands chapitres structurent le PADD de Val d'Europe Agglomération:

- **Renforcer l'identité du territoire par un développement équilibré**

Pour ce faire, il conviendra de conforter le rôle structurant de VAE dans l'Est francilien et son rayonnement international avec des modalités exemplaires de développement. Cette action se concrétisant

- En promouvant le développement équilibré et « soutenable » d'un territoire durable
- Préservant l'équilibre et la complémentarité des 10 communes de Val d'Europe
- Promouvant un territoire innovant, favorable à la santé et au bien-être des habitants et des usagers du Val d'Europe

➤ **Prendre en compte la transition écologique valorisant la trame verte et bleue et la cadre de vie**

Cette orientation se traduit :

- En préservant la diversité de la trame verte et bleue
- En confortant la trame verte en milieux urbanisés, au bénéfice de la biodiversité, la gestion de l'eau, la qualité des paysages et du bien-être
- En préservant la trame bleue locale et ses effets cumulés avec la trame verte
- En encadrant les besoins en zones de compensation environnementale des sites de projets
- En préservant et renforçant la qualité des paysages ouverts et des paysages urbanisés
- En préservant et valorisant les patrimoines bâtis.

➤ **Conforter la dynamique économique du territoire et préserver les commerces des centres/bourgs de proximité**

Pour ce faire :

- Conforter le pôle emploi de VEA
- Poursuivre l'accueil d'entreprises dans des zones dédiées attractives
- Permettre le maintien de quartiers de villes et de villes dynamiques et la mixité des fonctions urbaines
- Préserver une agriculture locale et renforcer ses liens avec les habitants du territoire
- Accompagner et diversifier le développement touristique du territoire
- Conforter l'armature de commerces et services de proximité
- Encadrer le développement du commerce de périphérie (grandes et moyennes surfaces).

➤ **Renforcer une attractivité résidentielle pour tous**

Cette orientation se traduit :

- En préservant l'équilibre et la complémentarité des 10 communes
- En accompagnant la mise en œuvre du Programme Local d'Habitat 2021/2026 et anticiper la suite
- En inscrivant des critères d'aménagement d'un territoire durable et d'une « ville nouvelle » exemplaire
- En agissant en faveur de la réduction des nuisances et des effets de risques.

➤ **Améliorer l'offre de mobilité et l'armature d'équipements**

Pour ce faire :

- Mettre à niveau l'offre en mobilités avec le développement du territoire

- Conditionner le développement urbain à la réalisation d'aménagements favorables aux déplacements alternatifs à la voiture
- Améliorer et diversifier l'offre en stationnement
- Répondre aux besoins d'équipements des habitants dans des logiques de proximité ou de mutualisation
- Permettre l'accueil d'équipements à grand rayonnement
- Améliorer la gestion de l'eau
- Réduire les besoins en énergie et développer les énergies renouvelables.

➤ **Objectifs de consommation d'espaces**

Le bilan de la consommation d'espaces agricoles ou naturels qui s'est opérée sur le territoire des 10 communes de Val d'Europe Agglomération sur la période 2012-2021 porte sur environ 466,9 hectares. L'extrapolation pour les années 2022 et 2023 permet d'y ajouter environ 103,7 hectares. La majeure partie de ce volume résulte de la mise en œuvre des deux Opérations d'Intérêt National qui s'imposent sur le territoire (soit 6 communes sur les 10). Cette particularité de développement urbain, avec des programmations qui s'imposent sur le territoire des communes par les projets/conventions de l'Etat (via EPA Marne – EPA France), est prise en compte dans les éléments du projet de SDRIF-E

Les objectifs de consommation d'espace se traduisent par La prise en compte

- de la programmation des développements urbains prévus au titre des Opérations d'Intérêt National (OIN) de Val d'Europe et de Village Nature
- des étapes de mise en œuvre de la phase V de l'Opération d'Intérêt National en gérant de façon progressive leur mise en œuvre par des phasages de développements urbains permettant le maintien d'une vocation naturelle ou agricole sur des sites dont l'aménagement opérationnel est prévu à long terme (à plus de 10 ans)

6.3. Les OAP

Les OAP, établies en cohérence avec les orientations du PADD, relèvent de deux types différents :

6.3.1. Les OAP thématiques,

Ces OAP s'inscrivent sur l'ensemble du territoire de Val d'Europe Agglomération. Elles concernent les thèmes à prendre en compte dans les autorisations d'urbanisme:

6.3.1.1. Mobilités et espaces publics,

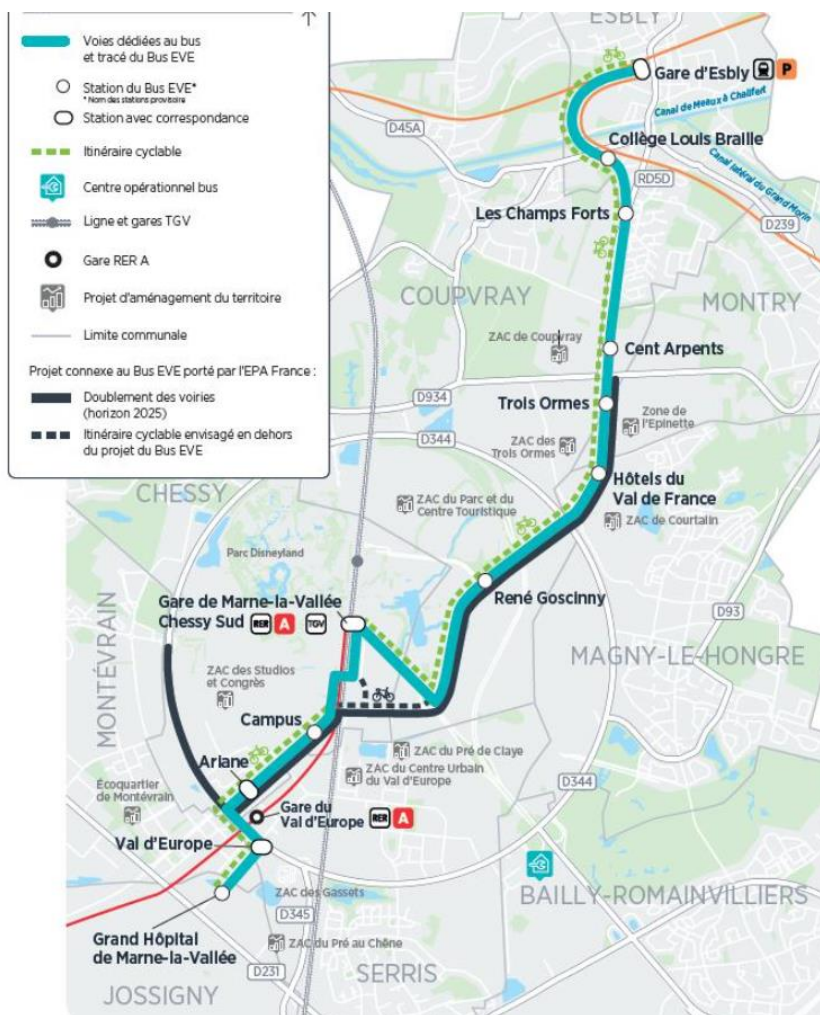
Mobilité levier du développement urbain

Le territoire, en cours de développement urbain, va accueillir de nouveaux habitants et de nouveaux besoins de mobilité vont être générés. Ainsi, afin de permettre cette augmentation du nombre de déplacements, et en maintenant l'accessibilité du territoire, des évolutions des comportements modaux sont nécessaires :

Réalisation des infrastructures routières nécessaires au développement du territoire.

Articuler le réseau de transport en commun et développement urbain :

- Réaliser le transport en site propre EVE



Améliorer l'intermodalité

- Améliorer les conditions et d'usage du pôle multimodal de la gare RER/TGV Marne la Vallée-Chessy
- Faire des pôles multimodaux des éléments structurants de l'organisation du territoire

Développer le réseau d'itinéraire cyclable à l'échelle du territoire



——— Pistes cyclables en 2022

——— Aménagements cyclables à l'horizon 2023

Mobilité et espaces publics

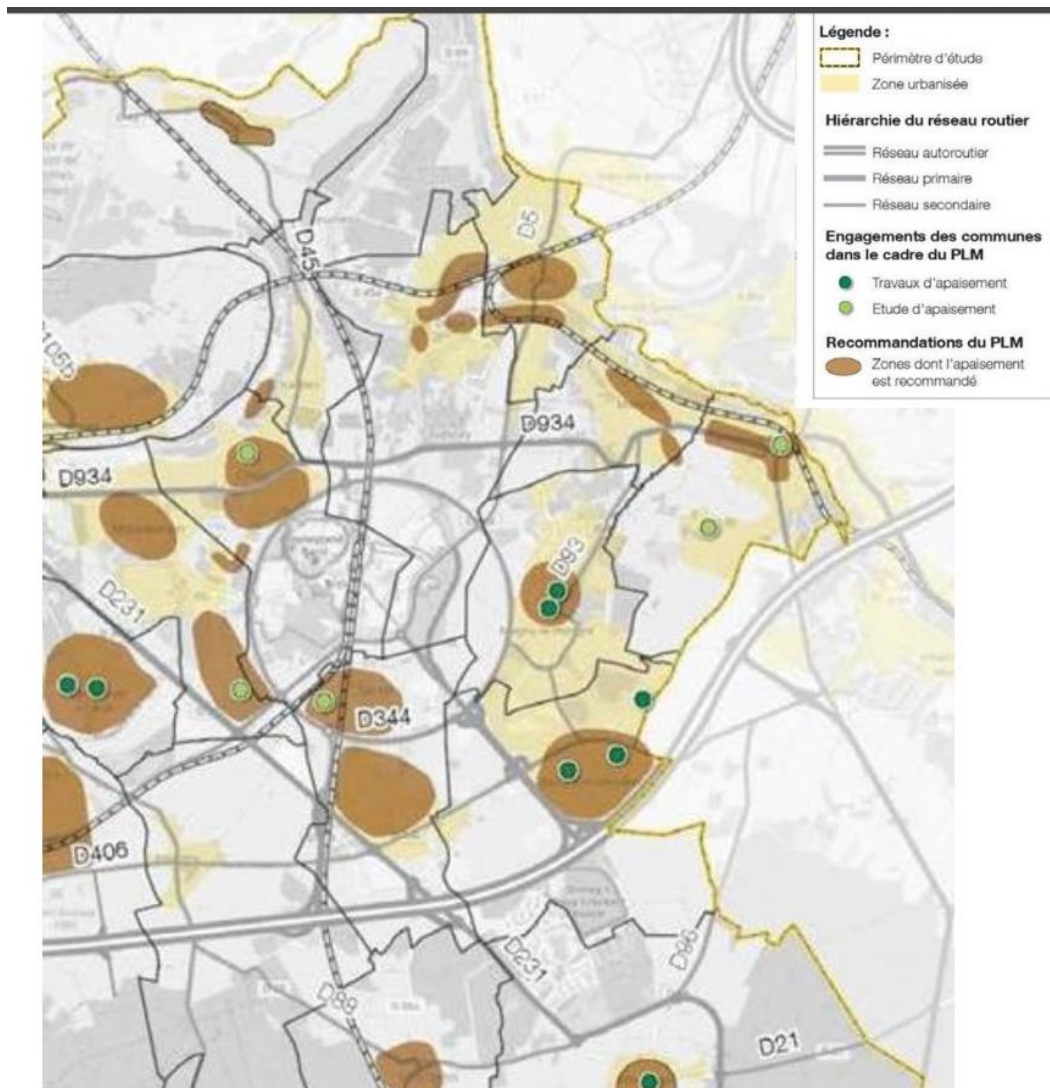
L'enjeu de l'OAP est de trouver des solutions pour l'amélioration de la qualité de vie et le rééquilibrage de l'ensemble des espaces publics

Concevoir des espaces publics attractifs

- Proposer des aménagements favorables aux déplacements en modes actifs
- Soigner le traitement paysager et la composition des espaces publics

Mettre en œuvre des zones apaisées dans les principales centralités

La carte suivante issue du Plan Local des Mobilités de Marne-la-Vallée, porté par le Syndicat Intercommunal d'Etudes des Mobilités Urbaines, identifie les zones dont l'apaisement est recommandé ou engagé.



Organiser le stationnement automobile sur l'espace public.

- Limiter les nuisances liées à la présence de la voiture
- Mettre en œuvre des aménagements multifonctions pour le stationnement en surface
- Anticiper d'éventuelles réversibilité ou mutualisation des espaces de stationnement.

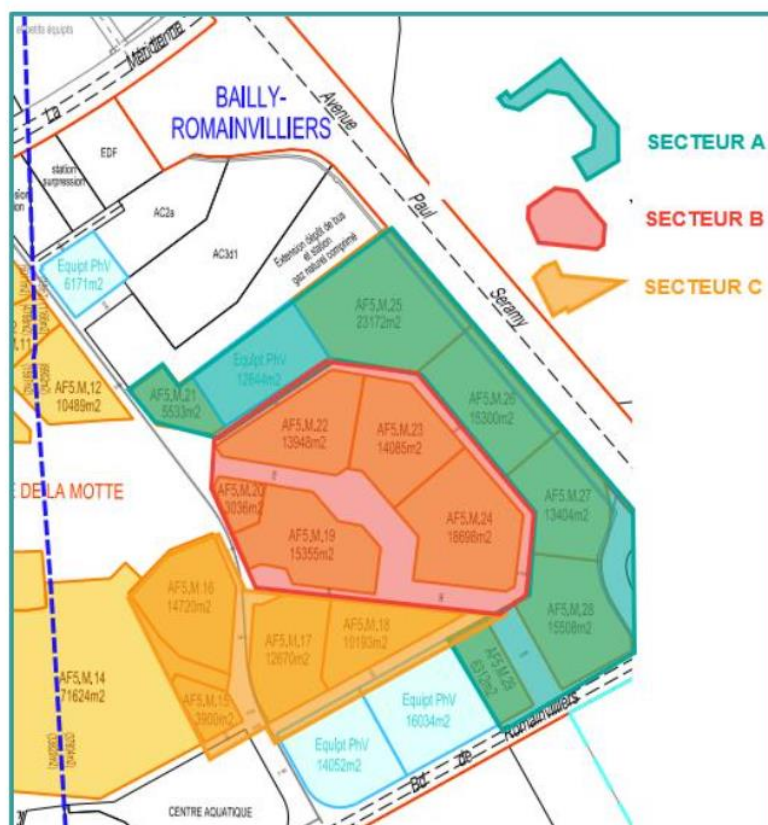
6.3.1.2. Habitat et écoconstructions,

Rythme de construction des logements

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	150 logements livrés/an

Objectifs en matière de production de logements

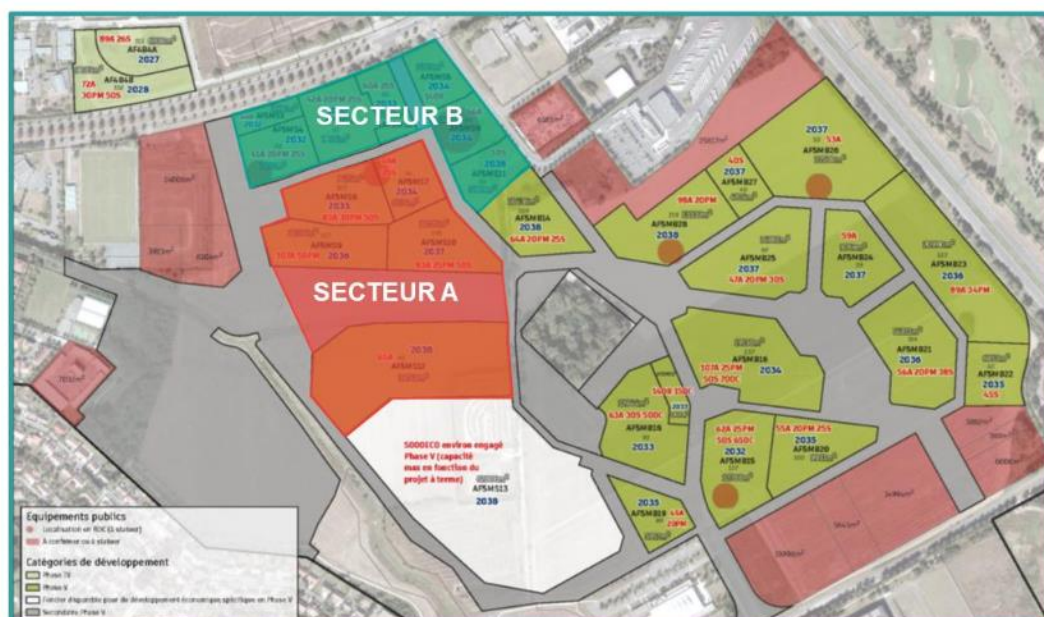
Les logements nouveaux sont majoritairement situés dans des ZAC initiées par l'aménageur public.



Serris-ZAC de la Motte

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

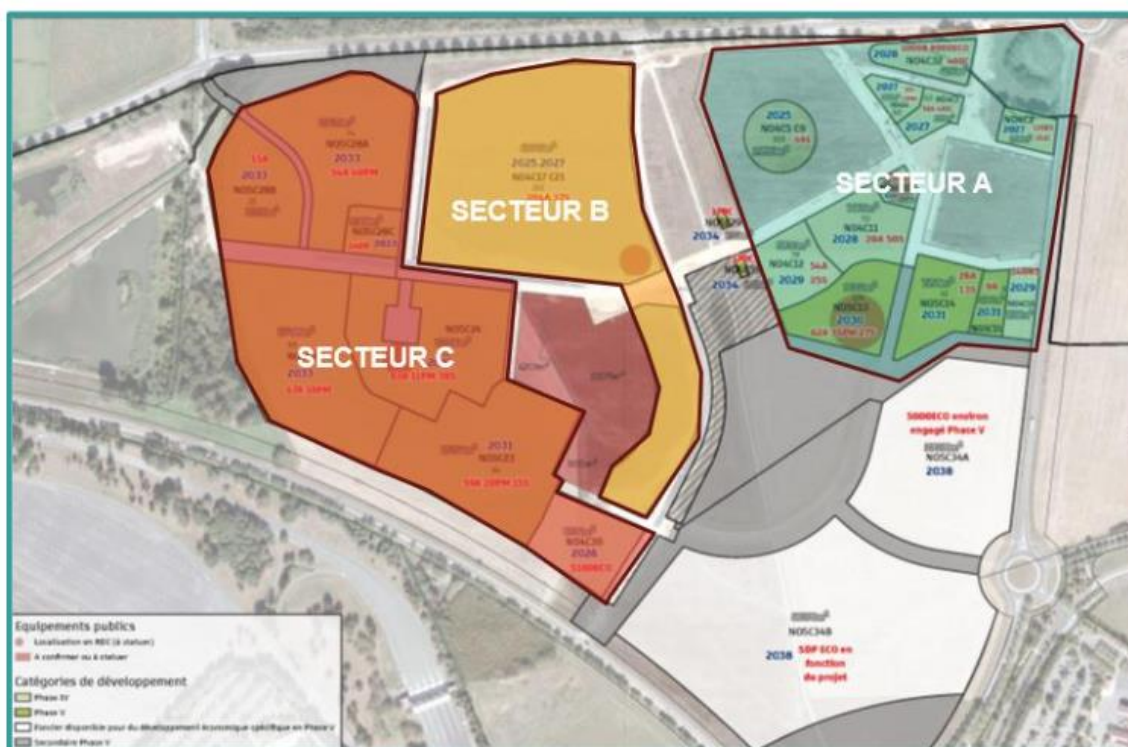
- **SECTEUR A** : environ 600 logements, dont au moins 25 % de logements locatifs familiaux et au moins 5 % d'accession sociale réglementée. Le taux de logements sociaux (SRU) du secteur devra être supérieur à 30 %.
- **SECTEUR B** : environ 380 logements et 280 unités en résidence, dont au moins 25 % de logements locatifs familiaux et au moins 5 % d'accession sociale réglementée. Le taux de logements sociaux (SRU) du secteur devra être supérieur à 30 %.



Coupvray –ZAC des Trois Ormes

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

- SECTEUR A : 30% de logements sociaux (SRU) et 25% de logements familiaux locatifs sociaux
- SECTEUR B : 30% de logements sociaux (SRU) et 15% de logements familiaux locatifs sociaux
- SECTEUR C : 30% de logements sociaux (SRU) et 15% de logements familiaux locatifs sociaux



6.3.1.3. Trames vertes et orientations écologiques et environnementales,

L'OAP «Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales» définit plusieurs orientations et objectifs qualitatifs pour les projets sur le territoire de Val d'Europe Agglomération.

Renforcer les continuités écologiques

- Préserver les espaces à forts enjeux écologiques (zones humides, abords des mares et plans d'eau, espaces boisés, haies).
- Contribuer à la préservation et au renforcement des continuités écologiques dans les tissus urbanisés existants et futurs.
- Rechercher à l'échelle de l'aménagement, la plus grande porosité écologique possible pour permettre et optimiser les déplacements de la faune

Dans le cadre des opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, etc...), en plus des autres objectifs, sont particulièrement attendus :

- Des aménagements permettant de rétablir les continuités écologiques (écoduc, passage enterré)

- Des aménagements sur les abords des infrastructures contribuant à orienter la faune vers les passages à faune (principe d'entonnoir).
- Le renforcement de la végétalisation linéaire des abords d'infrastructures, intégrant des plantations plurispécifiques et multi-strates.

Conforter la biodiversité locale

- Planter des espèces locales et adaptées au changement climatique et diversifier les plantations
- Réduire et limiter les impacts des aménagements sur l'environnement et les milieux
- Réaliser des aménagements favorables au développement de la faune et la flore
- Contribuer au développement de la trame noire

Protéger la ressource en eau (quantitativement et qualitativement)

- Faciliter la recharge des nappes souterraines
- Réduire les pressions exercées sur les ressources en limitant les besoins et les prélèvements
- Promouvoir des aménagements permettant de réduire les impacts sur la qualité des eaux superficielles et souterraines

Limiter l'imperméabilisation des sols et les risques liés au ruissellement

- Gérer l'eau de pluie à la source en privilégiant les solutions fondées sur la nature
- Intégrer les écoulements dès la phase de conception des projets des aménagements

Lutter contre le phénomène des îlots de chaleur

Afin de rendre le territoire plus résilient face aux changements climatiques, l'objectif est de mettre en œuvre des principes d'aménagement qui limitent les effets de l'îlot de chaleur. Ils concernent la morphologie de la ville (taille des bâtiments, orientation et exposition au rayonnement solaire et aux vents), les propriétés émissives et thermiques des matériaux (émission et absorption de chaleur, albedo) et le mode d'occupation des sols (répartition des surfaces minéralisées et végétalisées)

Les orientations sont les suivantes:

- Limiter les surfaces imperméables dans les projets et engager une reconquête des surfaces déjà imperméabilisées,
- S'appuyer sur la présence de l'eau en ville, et notamment sur la gestion des eaux pluviales,
- Favoriser la présence végétation et notamment la plantation d'arbres en ville, qui grâce au phénomène d'évapotranspiration et d'ombrage lutte efficacement contre les ICU,

6.3.1.4. Commerce.

Objectifs, orientations et condition d'implantation des commerces

La finalité de ces objectifs réside dans une armature commerciale structurée, pour ce faire il convient de :

- Tendre vers une offre commerciale diversifiée et équilibrée
- Hiérarchiser les pôles commerciaux
- Proposer l'armature commerciale ciblée.

Objectifs transversaux communs à tous les projets commerciaux

- Préserver et consolider l'offre commerciale existante en respectant l'identité et les spécificités de chacun des Pôles

- Agir prioritairement sur les pôles commerciaux en perte de vitesse
- Assurer un développement par densification et polarisation de l'offre commerciale dans les pôles existants
- Rechercher les équilibres territoriaux à l'échelle de l'agglomération tout en tenant compte de l'environnement commercial
- Accompagner et diversifier le tourisme commercial
- Améliorer la qualité urbaine environnementale architecturale des polarités commerciales
- Anticiper les prescriptions du SDRIF-E

Ces orientations se répartissent dans 4 pôles distincts :

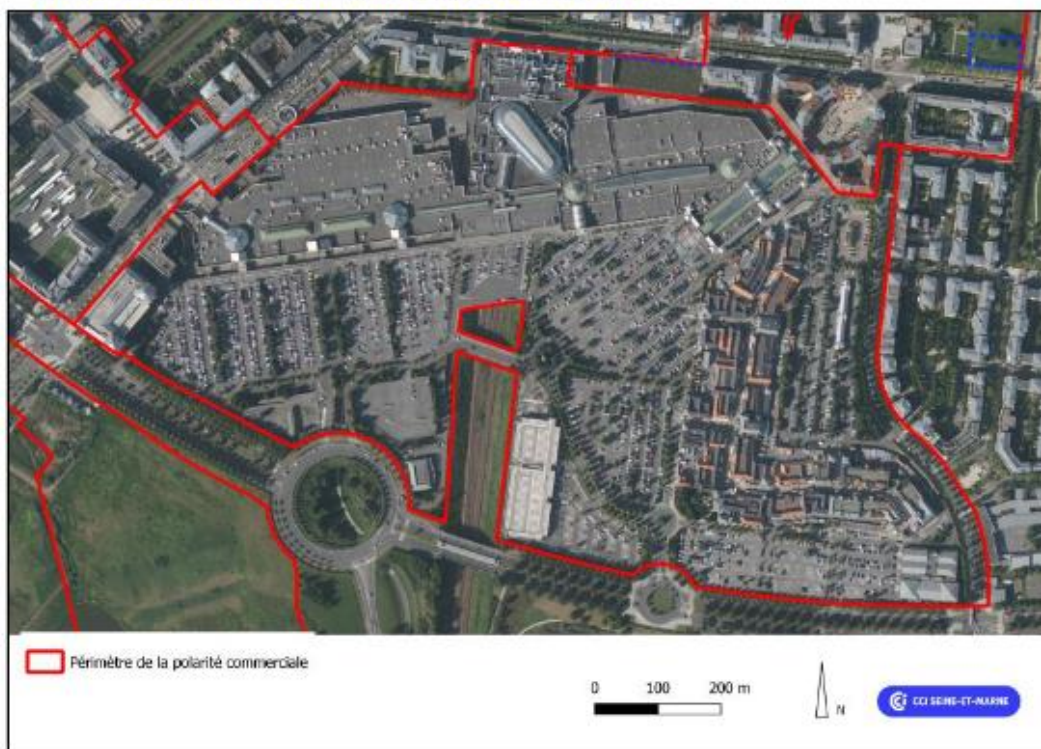
1-LES POLES STRUCTURANTS

Pôle structurant commercial : Les pôles commerciaux du Val d'Europe et de la Vallée Village

Ces sites ont vocation à accueillir :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



Pôle structurant touristique : Quartier gare Disney-Village et hôtels

Ces sites sont dédiés aux commerces, services restaurants et hôtels liés aux parcs d'attractions d'envergure internationale implantés en continuité des parcs.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

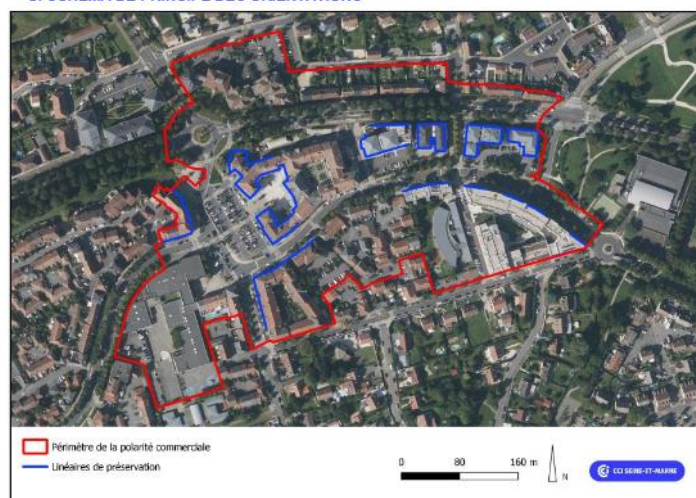


2- LES POLES INTERMEDIAIRES

Pôles intermédiaires commerciauxLe centre-ville de Bailleul-Romainvilliers

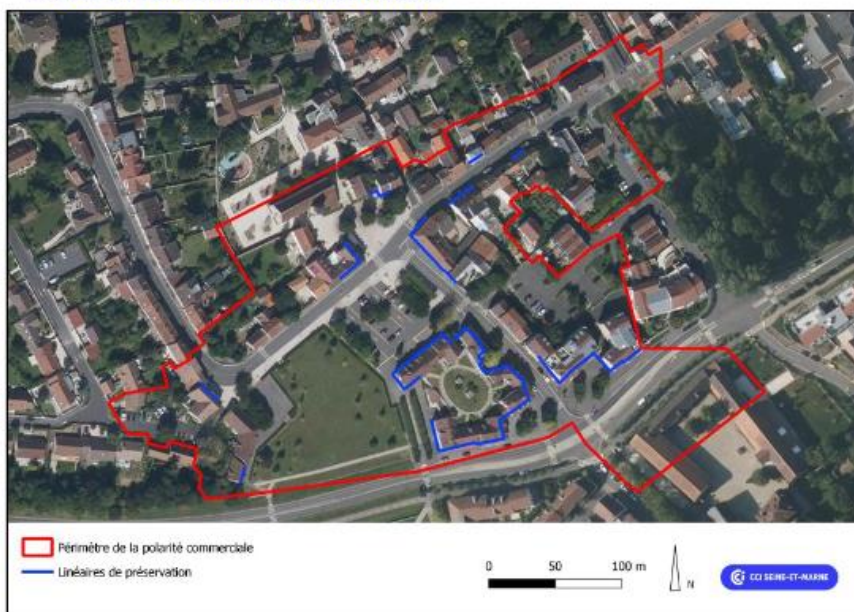
Ce site a vocation à préserver les cellules existantes et l'accueil de nouveaux commerces au sein de l'ensemble du pôle identifié en favorisant une continuité commerciale sans ruptures ainsi qu'une densification et polarisation de l'offre.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

Le centre-ville de Chessy

Ce site a vocation à renforcer l'offre commerciale par création de nouvelles surfaces commerciales et à préserver les cellules existantes en favorisant une continuité commerciale sans ruptures ainsi qu'une densification de l'offre.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

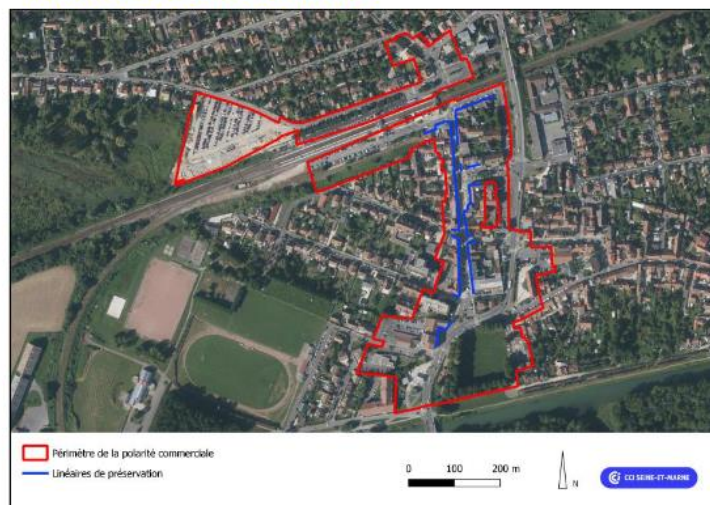


Le centre-ville d'Esblly

Ce site a vocation à créer de nouvelles surfaces commerciales pour assurer la densification et la diversification.

- Renouvellement de l'offre commerciale en RDC de la future opération au sud de la rue du Général Leclerc,
- Evolution de la rue Félix Faure dans le cadre d'opération de renouvellement en lien avec la centralité de la gare et le développement possible de commerces et services le long des linéaires de développement identifiés

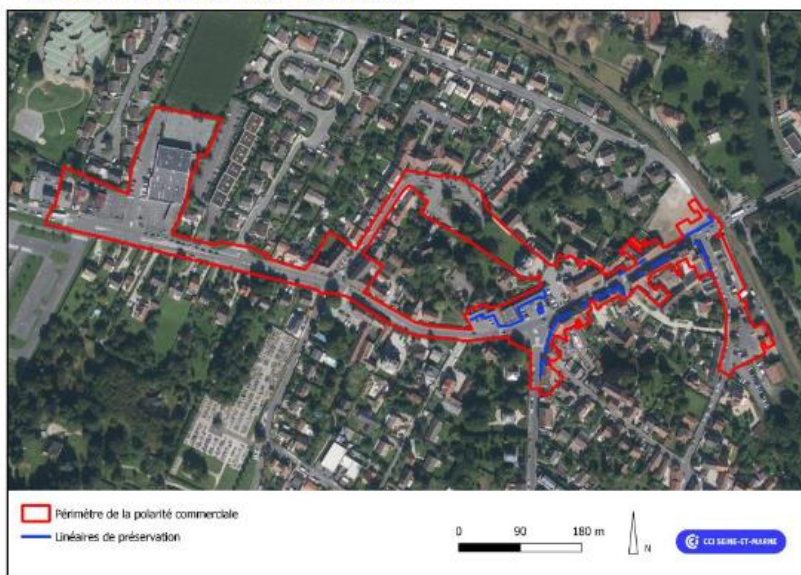
C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le centre-ville de Saint Germain/Morin

- L'orientation est la création de nouvelles surfaces commerciales
- Reconfiguration du centre-ville dans le secteur de la mairie et de l'angle de la rue de Paris /rue de Melun
- Maintien d'un espace ouvert le long de la rue du Marché avec prévision de solutions de stationnement pour les exposants.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le centre-ville de Serris

L'orientation est de :

- Développer l'offre commerciale au nord du Boulevard Robert Triboult dans le cadre du programme de l'ancienne ferme d'Amilly
- Densifier l'offre autour du parking situé entre l'avenue de Saria et la rue du Pressoir

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le quartier de l'hôtel de ville de Serris et la Place Toscane

La vocation de ce site est de :

- Maintenir une offre de restauration autour de la place Toscane
- Diversifier l'offre de restauration de commerce et de services dans le programme de la Fabrique

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

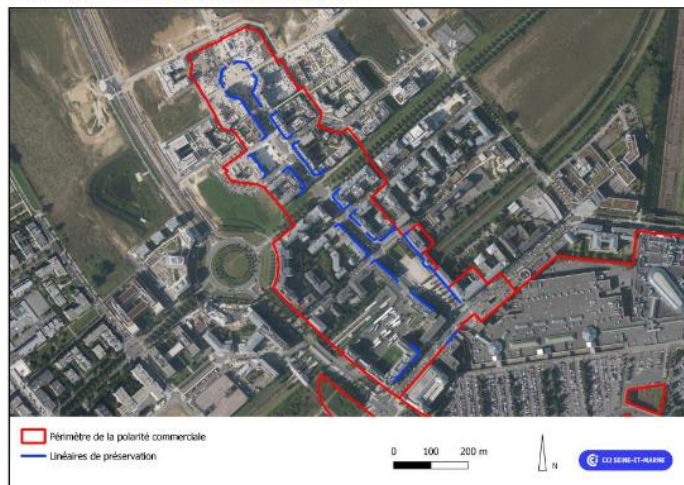


Quartier Place d'Ariane et rue d'Ariane et de Chessy et Serris

Orientation pour ces sites :

- Maintien d'une offre de restauration autour de la place d'Ariane
- Maintien d'une logique d'axe commercial sur la rue d'Ariane depuis le cours du Danube jusqu'à la place octogonale par limitation des implantations commerciales dans les rue adjacentes
- Limitation des implantations commerciales les long des axes suivants :
 - Rue Hergé entre le rond-point Simone Veil
 - Rue Haddock
 - Boulevard du Grand Fossé

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le quartier des 3 ormes et de la ZAC de Coupvray

Le but est de développer une nouvelle offre commerciale dans ces quartiers dans les activités suivantes :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCE



La zone commerciale de l'Aulnoye de Coupvray

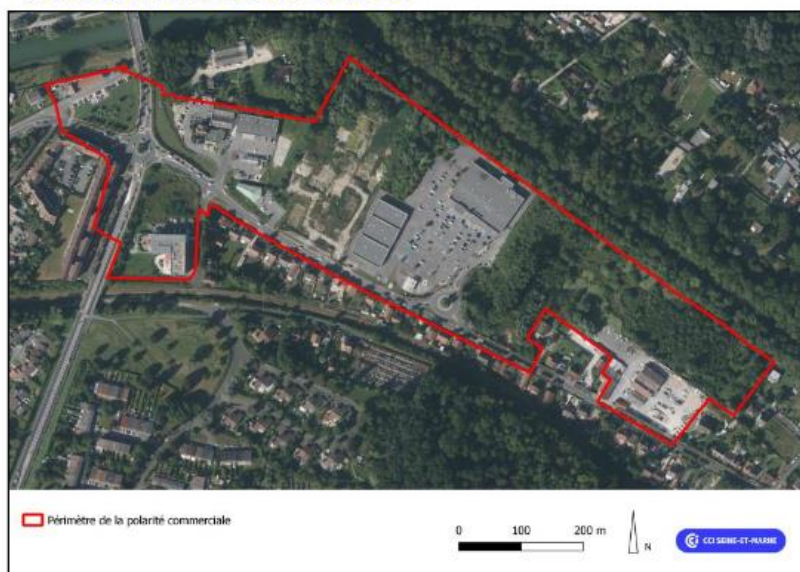
La vocation de ce site est de conforter le supermarché existant pour maintenir l'attractivité du pôle commercial et répondre aux besoins de la population de l'ensemble de la commune

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

La zone commerciale de la prairie d'Esbly

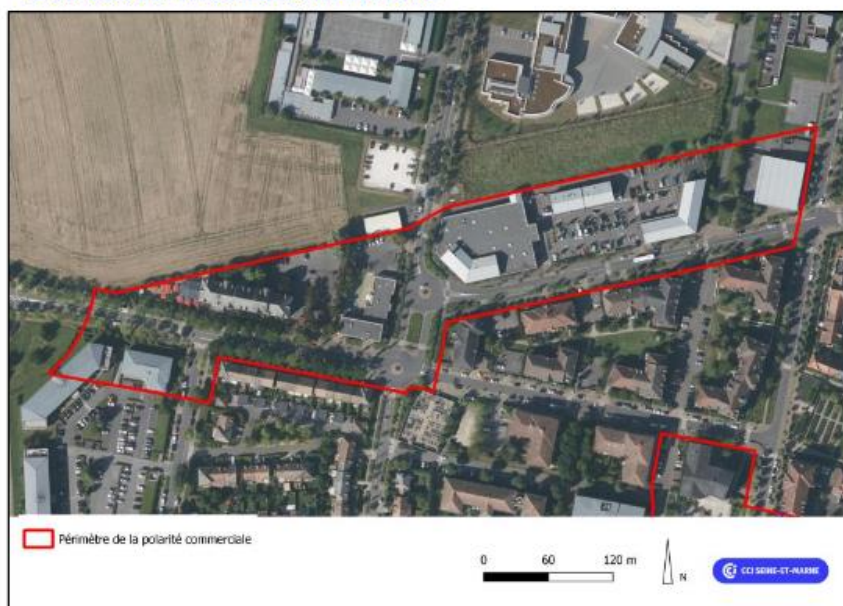
La vocation de ce site est d'ouvrir, sous réserve d'une amélioration de la desserte routière, la possibilité d'implantation d'une surface commerciale pour des achats occasionnels ou exceptionnels.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

La zone commerciale de la Clé des Champs de Magny-le-Hongre.

L'orientation est de préserver les cellules commerciales existantes, ceci passant par l'amélioration de l'intégration de la forme urbaine du bâti à son environnement, la création de nouveaux accès pour des modes actifs notamment par le chemin des Ecoliers.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Pôles intermédiaires touristiques

Pôle hôtelier du Courtalin de Magny-le-Hongre

Objectifs

- Conforter l'attractivité du pôle touristique existant du pôle hôtelier du Courtalin de Magny-le-Hongre destiné à répondre au besoin d'hébergement des touristes fréquentant les parcs d'attraction.
- Accompagner le développement de ce pôle par l'accueil d'un hôtel supplémentaire sur la parcelle restant disponible ainsi que par la possible extension de l'hôtel le plus au nord.
- Encourager la composition d'une offre commerciale et hôtelière globale qui soit complémentaire avec les développements des pôles hôteliers sur les communes de Montry et Coupvray en continuité du pôle hôtelier de Magny-le-Hongre.

Ce pôle est dédié uniquement aux commerces, services, restaurants et hôtels liés aux parcs d'attraction d'envergure internationale.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le pôle hôtelier du golf de Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers.

Objectifs

- Conforter l'attractivité du pôle touristique existant du pôle hôtelier du golf de Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers destiné à répondre au besoin d'hébergement des touristes fréquentant les parcs d'attraction et le golf.
- Accompagner le développement de ce pôle par l'accueil d'un hôtel supplémentaire sur une parcelle restant disponible à l'Est de l'avenue des Golfs en étendant la polarité.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



3- LES POLES DE PROXIMITE

Pôles de proximité commerciaux

Le centre-ville de Coupvray

Les orientations passent par la préservation des cellules existantes et l'accueil de nouveaux commerces et la limitation de la vacance commerciale des locaux existants

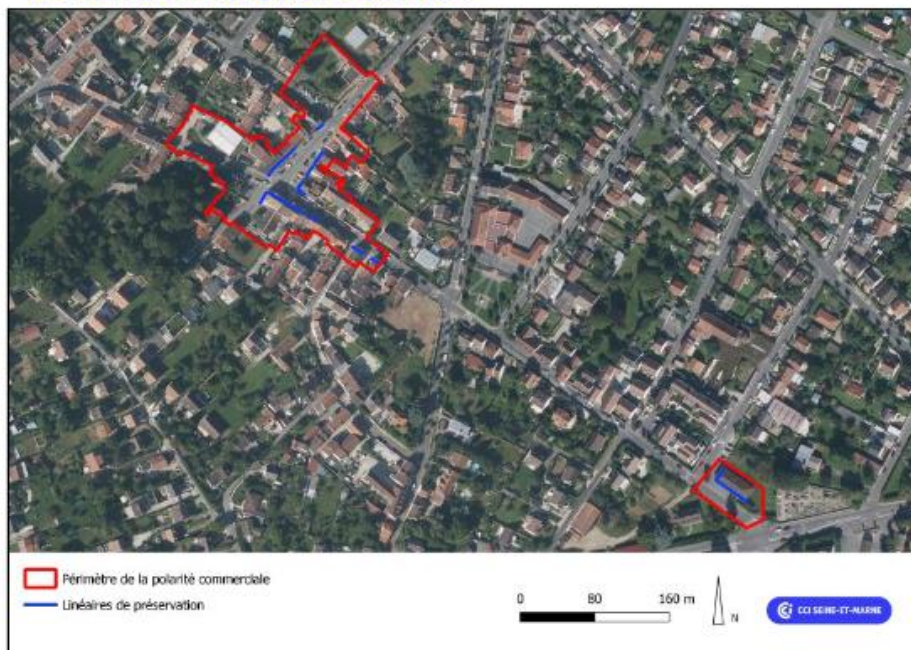
C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le centre-ville de Montry

La vocation de ce pôle est de préserver les cellules commerciales existantes et limiter la vacance commerciale des locaux commerciaux existants et d'envisager le déplacement de la pharmacie au cœur du pôle commercial

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le centre-ville de Villeneuve-Saint-Denis

L'objectif est de développer un pôle de proximité.

Sa vocation est de préserver les cellules existantes, d'en limiter la vacance et de diversifier les activités commerciales

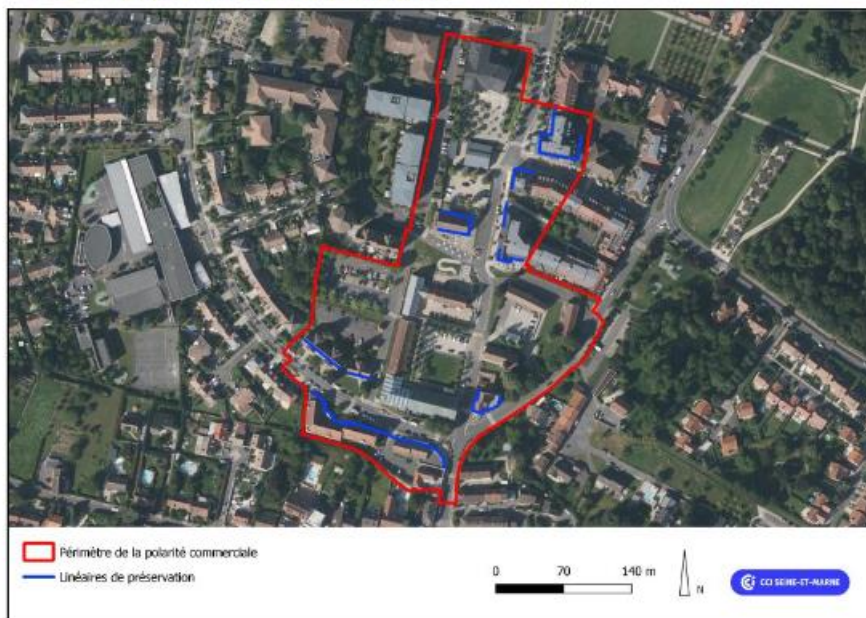
C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le centre-ville de Magny-le Hongre

Les orientations consistent à mettre en œuvre des linéaires commerciaux destinés à préserver les cellules commerciales existantes et l'accueil de nouveaux commerces en favorisant une continuité commerciale sans ruptures ainsi qu'une densification de l'offre.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

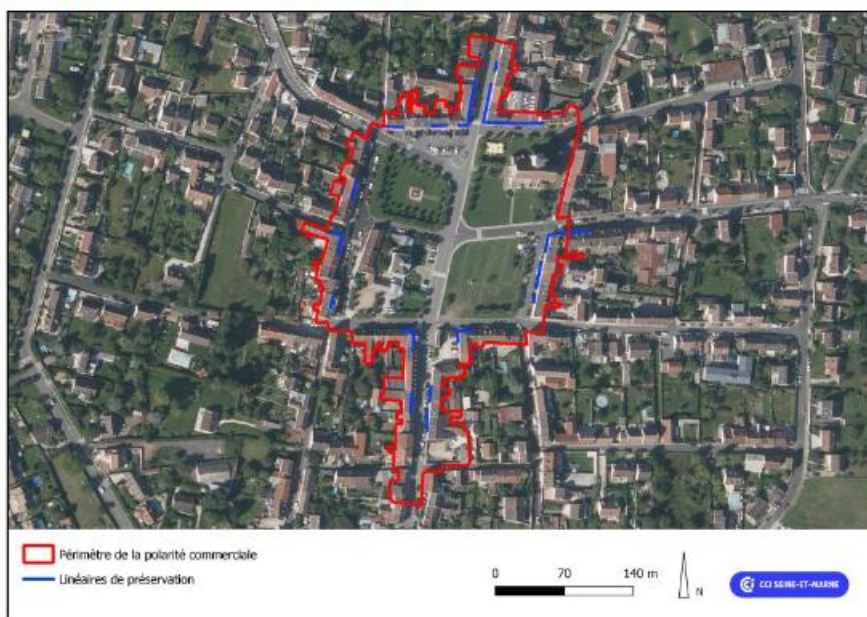


Le centre-ville de Villeneuve-le-Comte

La vocation de ce site est de :

- Renforcer l'attractivité du pôle existant du centre-ville
- Favoriser la mixité des activités commerciales et des vocations offrant des commerces liés aux besoins des habitants et des salariés

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le quartier Courtalin de Magny-le-Hongre

Les orientations de ce site ont pour but de renforcer l'attractivité du pôle commercial existant du quartier Courtalin, ces orientations s'apprécient par la mise en œuvre de linéaires commerciaux de préservation selon le schéma ci-dessous.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le quartier du Pré de Claye de Serris

La vocation de ce site est d'accueillir des commerces à destination

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le quartier du port de plaisance de Coupvray

La vocation de ce site est de développer le pôle commercial du futur quartier du Port de plaisance, par l'accueil de nouveaux commerces et restaurants.

B. LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES



À l'échelle de la polarité commerciale

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



Le quartier de la Grange aux Dimes de Coupvray

Les orientations consistent à développer l'offre autour de l'évènement (marchés de producteurs, circuit-court, association...) en lien possible avec les activités situées à proximité (activité maraîchère envisagée le long de la RD934)

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS

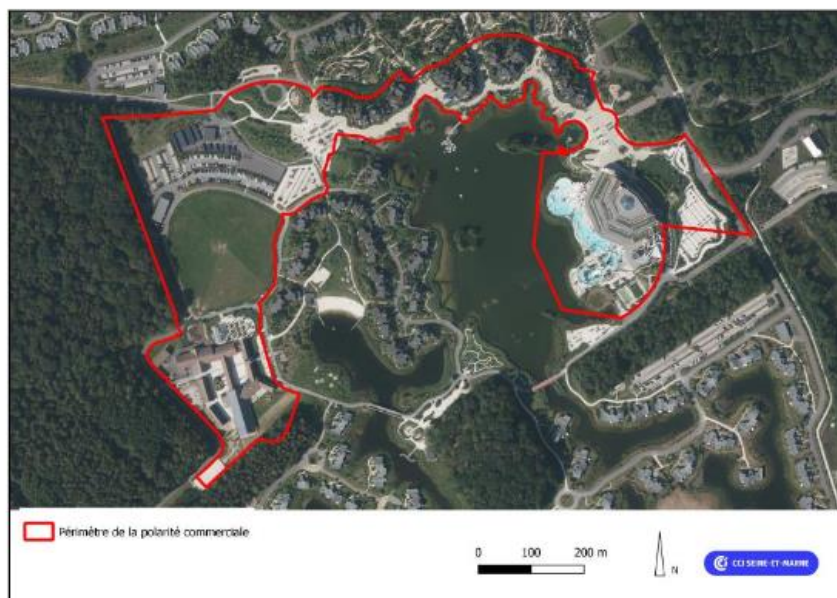


Les pôles de proximité touristique

Les commerces de Village nature

Ce pôle est dédié uniquement aux commerces services et restaurants liés au parc Village Nature ; il est implanté à l'intérieur du parc, son aire de chalandise est limitée. Le but est donc de la maintenir comme pôle de proximité.

C. SCHEMA DE PRINCIPE DES ORIENTATIONS



4- Les pôles en devenir

Objectifs

Conforter l'attractivité touristique et hôtelière du Val d'Europe.

Pôles en devenir touristique envisageables

- Zone hôtelière de Pré de Claye de Serris
- Zone hôtelière de Coupvray, Montry et Magny-le Hongre
- Zone hôtelière de Montry
- Secteur de la Motte et du Prieuré Est de Bailly-Romainvilliers
- Secteur de la Coulommière de Montry
- Secteur Lilandry de Bailly Romainvilliers
- Secteur Triangle de Bellesme de Chessy
- Secteur de Gassets de Serris

6.3.2. Les OAP sectorielles

Ces OAP portent sur des zones à urbaniser ou des zones urbanisées inscrivant des principes de restructuration ou de développement.

6.3.2.1. Secteur intercommunal Chessy/Coupvray

6.3.2.1. Secteur intercommunal Serris/Bailly-Romainvilliers

OAP 2 La Motte- Prieuré Est

Contexte

Ce secteur occupe une superficie d'environ 130 hectares aujourd'hui, il est traversé par la route départementale 406 et est délimité par le boulevard circulaire et le centre de bus de Transdev au nord, la frange du bourg de Serris à l'ouest, l'Avenue Paul Seramy à l'est, l'autoroute A4 au

sud. L'emprise du secteur de La Motte accueille en son sein le bois classé dit de « La Motte ». Il est un atout paysager pour les futurs développements. Le Ru des Gassets traverse également le secteur, le projet urbain s'articulera autour de cet atout du quartier. La présence d'un ancien lavoir dans le secteur du Prieuré-Est est un enjeu majeur en termes de préservation de la biodiversité. Présence du hameau de Bailly avec son donjon belle époque, l'église Notre de Notre Dame de l'Assomption. Le hameau de Bailly est desservi par la rue du Poncelet. Un passage étroit sous l'avenue Paul Séramy permet de rejoindre le centre-ville de Bailly-Romainvilliers. Le secteur du prieuré est desservi au nord par le Boulevard de Romainvilliers/RD406, ✓ La ZAE de Bailly-Romainvilliers et Serris, Prieuré Ouest, borde le site à l'ouest, l'amorce de l'avenue Johannes Gutenberg permettra de desservir le site au sud-ouest. Le site est bordé au sud par l'A4. Un pont franchissant l'A4 permet de rejoindre au sud, Villages Nature.

Objectifs

- Compléter le tissu urbain entre les quartiers limitrophes de Serris et Bailly en générant des continuités urbaines
- Renforcer la continuité des pistes cyclables inter-quartiers
- Poursuivre l'aménagement de la trame verte entre le centre urbain vers le sud de l'A4
- Articulation urbaine et programmatique
- Favoriser la bonne intégration des programmes envisagés
- Favoriser la bonne cohabitation des fonctions et des flux

Fonctionnement

- Accompagnement de cheminements pour les modes actifs ainsi que les continuités écologiques à l'échelle communale et intercommunale dans la coulée verte.
- Lier le bourg de Serris aux nouveaux développements, à la ZAC Pré-de-Claye au nord ainsi qu'au secteur de la Motte et au sud, jouer jouera un rôle essentiel dans les continuités de la commune de Bailly-Romainvilliers.
- Plantation d'arbres en alignements ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des fossés ou des noues sur les espaces le long de la voirie.
- Organiser les développements du secteur de la Motte (nord de la RD406) autour d'une voirie principale inter quartiers de desserte nord-sud.
- Réalisation de deux accroches au tissu urbain existant au nord et au sud
- Valorisation des carrefours les plus importants pour permettre une jonction inter-quartier sécurisée
- Dimensionnement de la voirie principale de liaison nord-sud de façon à pouvoir accueillir le futur Transport en Commun en Site Propre de l'agglomération, et une piste cyclable reliant la ZAC de pré De Claye à la ZAC du Prieuré.
- Desserte du secteur au sud de la RD406 par une voie nouvelle à créer en prenant appui sur la réalisation d'un nouveau carrefour urbain sur la RD406, compris entre le carrefour existant rue du Gué/avenue Paul Séramy pour accueillir des espaces pour les modes actifs et du stationnement latéral de manière ponctuelle.
- Réalisation d'accès routiers principaux et secondaires depuis la RD 406 et le boulevard circulaire.

OAP 3 Bourg

Le secteur est bordé par la rue Pasteur. Vaste emprise vierge de construction, elle est bordée par un tissu résidentiel à dominante pavillonnaire. Le site est caractérisé par une présence végétale importante.

- Développer un projet résidentiel respectueux du tissu bâti existant.

- Afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant, le site accueillera entre 7 et 8 logements.

- Une voie en boucle sera créée depuis la rue Pasteur avec une entrée sortie différenciées pour desservir les nouvelles constructions en cœur d'îlot et irriguer le site à aménager ;

- Le partage de l'espace public et/ou collectif sera assuré entre les différents modes de déplacement pour permettre des circulations sécurisées et apaisées en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.



Légende

	Périmètre OAP		Bâtiment à démolir
	Terrain constructible		Desserte automobile
	Espace paysager et arboré		

6.3.2.3. Commune de Coupvray

OAP 4 Entrée de Ville nord-ouest-Port de Coupvray

Contexte

Le secteur, d'une superficie de 6,6 ha environ, est localisé au Nord-Ouest du bourg de Coupvray entre la ligne de chemin de fer « Paris-Meaux » au Nord et le canal de Meaux à Chalifert au Sud. Situé à l'interface de l'espace agricole ouvert et de l'urbanisation existante, ce secteur représente un enjeu important d'entrée de ville depuis la RD 45a. Le sud de la RD45 est bordé à l'est par un ensemble d'équipements sportifs et scolaires. Le nord de la RD45 est bordé à l'est par un tissu résidentiel, de type pavillonnaire.

Objectifs

- Créer un port de plaisance ;
- Aménager une entrée de ville tout en permettant un développement à forte mixité urbaine, inséré dans le paysage ;
- Créer des liaisons douces afin d'assurer des liens avec les équipements existants et à venir.

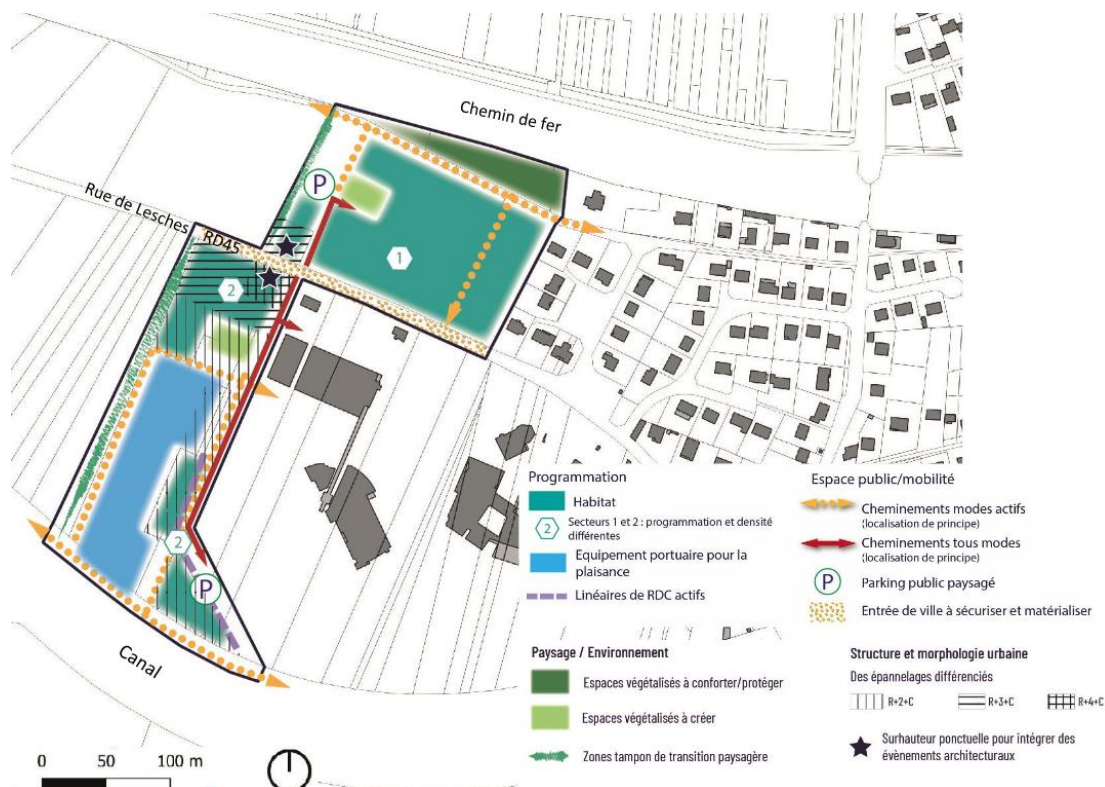
Programmation :

- Secteur 1 : environ 70 logements, dont 25% de logements sociaux ;
- Secteur 2 : environ 200 logements, dont 25% de logements sociaux ;
- Permettre une mixité de l'habitat selon les secteurs ;
- Implanter un équipement portuaire dédié à la plaisance en lien avec le canal de Chalifert ;
- Des commerces et des équipements de proximité implantés en pied d'immeubles au voisinage immédiat du port.

Fonctionnement :

- Créer de part et d'autre de la RD 45a une voie de desserte Nord Sud, à double sens avec retournement (localisation de principe sur le schéma ci-joint), et prolongée par des cheminements piétonniers et/ou cycles ;
- Aménager un carrefour d'entrée ainsi qu'un plateau piéton sécurisé au niveau de la RD 45a ;
- Développer la capacité de stationnement public, tant aux abords immédiats du port qu'au nord de la RD 45a, permettant de définir dans la partie sud un espace à « norme de stationnement réduite » pour les logements et pour les commerces, du fait de la présence à proximité immédiate d'un nombre important de places de stationnement public.
- Créer des itinéraires piétons (localisation de principe sur le schéma ci-joint) afin de créer des liens avec les équipements existants (groupe scolaire, équipements sportifs, piscine municipale, médiathèque, etc...) ;

Laisser la possibilité de réaliser une passerelle de franchissement du canal pour les piétons



OAP 5 ZAC des Trois Ormes

Contexte

Sur de grandes plaines agricoles localisées entre le plateau de la Brie, au Sud et les coteaux de la Marne en cours de développement, la ZAC des Trois Ormes se situe au sud du parc du Château de Coupvray et dans le prolongement sud de la ZAC de Coupvray et plus spécifiquement du secteur des Cents Arpents qui reste à urbaniser. Le développement de ces deux ZAC est à poursuivre.

Les nouveaux développements urbains se situent de part et d'autre de la RD 934 qui sépare le quartier des Trois Ormes du parc du Château et du secteur des Cents Arpents, tous deux au nord de cette infrastructure routière. Les sites ont déjà commencé à faire l'objet d'aménagement. Une grande partie des voies de desserte ont déjà été tracées ou réalisées, des logements sont déjà livrés ou en cours de construction, et un équipement scolaire a déjà été livré au sein du secteur des Cent Arpents. Une partie Est du secteur est hors ZAC des Trois Ormes sur la commune de Montry. L'aqueduc de la Dhuis longe le site des Trois Ormes sur l'ouest et le Nord et traverse le secteur des Cent Arpents en son centre.

Objectifs

- Concevoir un quartier répondant aux objectifs du développement durable ;
- Concilier le développement urbain du territoire avec la qualité paysagère de ses abords ;
- Relier avec cohérence les nouvelles urbanisations au tissu urbain existant et au Parc du Château, en particulier selon un axe de voirie Nord-Sud, ainsi qu'avec les quartiers futurs à urbaniser, Est-Ouest ;
- Assurer une accessibilité sécurisée et de qualité entre l'ancien et le nouveau quartier ;
- Assurer les continuités écologiques et les liaisons douces ;
- Préserver la trame verte et le couloir de biodiversité ;
- Préserver le caractère de village briard ;
- Concevoir les aménagements dans l'optique de ne pas accroître le trafic vers le centre bourg.

Echéancier prévisionnel : Développement en cours / Terme prévu à l'horizon 2038

Programmation :

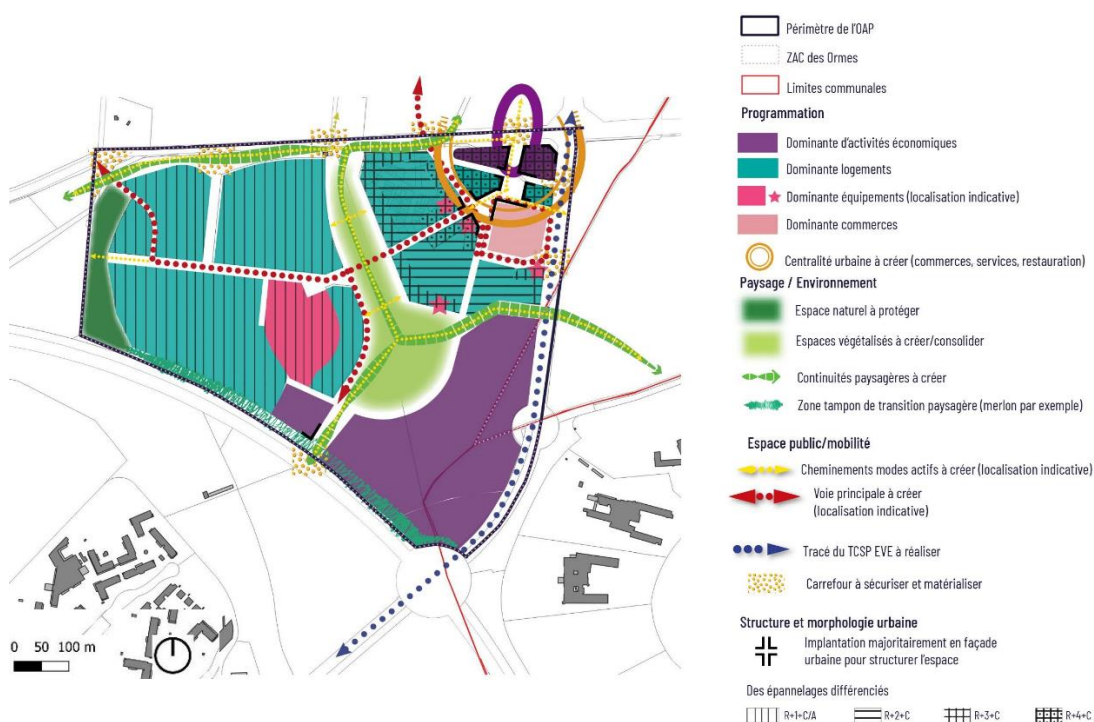
- Une plus forte densité urbaine sera concentrée autour du pôle urbain de la RD 934 et de la RD 5d. L'urbanisation de ce secteur doit favoriser la création des logements collectifs et individuels, la réalisation de logements aidés, les équipements, dont notamment scolaires, sportifs et, de loisirs, les activités, les commerces et les services ;
- Habitat : Au total, 1400 logements sont prévus au sein de la ZAC des Trois Ormes, dont 400 unités de résidences spécialisées et 140 logements pour salariés du territoire (T1/T2 uniquement). Il est attendu 25% de logements sociaux répartis sur l'ensemble du quartier ;
- Développement économique (bureaux, commerces, hôtels...) : 125 000 m² d'activités économiques dont environ 8 100 m² de commerces et services.

Fonctionnement :

- L'articulation entre le plateau en cours de développement, au sud de la RD 934 et le bourg de Coupvray, nécessite la recomposition de cette voie départementale dans sa traversée de la commune. Il s'agit d'aménager un boulevard urbain intégré dans le paysage (notamment vis-à-vis du parc du château) mais aussi de créer une centralité urbaine autour de cet axe principal. Le réaménagement du carrefour avec la RD 5d est

l'occasion de constituer un espace à caractère urbain, en amorce de l'espace central, marqué par la place Vasco de Gama et ses commerces et services en rez-de-chaussée. Cet espace est amené à accueillir une plus forte densité urbaine et devenir un pôle de vie du secteur, créant des nouvelles dynamiques urbaines et sociales.

- L'aménagement de ce boulevard urbain et de la RD 5d doit permettre de supprimer les coupures générées par ces deux voies, faciliter les liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest pour les différents usagers : piétons, cyclistes, cavaliers... et principalement vers le Parc du Château et le bourg ancien.
- Depuis la RD 934 et la RD 5d, des accès routiers principaux et secondaires seront réalisés. Ils figurent en localisation de principe sur la carte jointe et seront définis précisément avec le Conseil Départemental de Seine-et-Marne dans le cadre de l'élaboration du projet.
- Des liaisons douces devront être créées afin de relier le Parc aux nouveaux tissus urbains et au bourg ancien.
- L'aménagement de la RD 5d permettra le support d'une voie de transports en commun en site propre avec deux raccordements possibles (soit dans le prolongement de la RD 5d, soit vers la voie ferrée).



OAP 6 Cent Arpents

Contexte

Sur de grandes plaines agricoles localisées entre le plateau de la Brie, au Sud et les coteaux de la Marne en cours de développement, la ZAC est divisée en plusieurs secteurs dont les Trois Ormes et les Cent arpents, qui restent à urbaniser. Leur développement est à poursuivre. Les sites ont déjà commencé à faire l'objet d'aménagement. Une grande partie des voies de desserte ont déjà été tracées ou réalisées, des logements sont déjà livrés ou en cours de construction, et un équipement scolaire a déjà été livré au sein du secteur des Cent Arpents. La ZAC est située au nord de la RD 934 et est bordée à l'ouest par la RD5D. L'aqueduc de la Dhuis traverse le secteur des Cent Arpents en son centre.

Objectifs

- Concilier le développement urbain du territoire avec la qualité paysagère du site ;
- Relier avec cohérence les nouvelles urbanisations au tissu urbain existant et au Parc du Château ;
- Assurer les continuités écologiques et les liaisons douces ;
- Concevoir les aménagements dans l'optique de ne pas accroître le trafic vers le centre bourg.

Programmation :

- Autour du pôle urbain de la RD 934 et de la RD 5d. L'urbanisation de ce secteur doit favoriser les activités, les commerces et les services, les logements, principalement au sud-ouest du site.
- De part et d'autre de la RD5D la vocation sera principalement liée aux activités économiques et/ou aux équipements.
- Habitat : Au total, 822 logements et 100 unités de résidences.
- Développement économique (bureaux, commerces, hôtels...) : 10 000 m² de surface de plancher maximale de commerces et 80 000 m² de surface de plancher maximale d'activités, de services et de programmes pour les PME.

Fonctionnement :

- L'articulation entre le plateau, au sud de la RD 934 et le bourg de Coupvray, nécessite la recomposition de cette voie départementale dans sa traversée de la commune. Il s'agit d'aménager un boulevard urbain intégré dans le paysage (notamment vis-à-vis du parc du château) mais aussi de créer une centralité urbaine autour de cet axe principal. Le réaménagement du carrefour avec la RD 5d est l'occasion de constituer un espace à caractère urbain, agrémenté par la présence de commerces, d'équipements et de services. Cet espace est amené à accueillir une plus forte densité urbaine et devenir un pôle de vie du secteur, créant des nouvelles dynamiques urbaines et sociales.
- L'aménagement de ce boulevard urbain et de la RD 5d doit permettre de supprimer les coupures générées par ces deux voies, faciliter les liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest pour les différents usagers : piétons, cyclistes, cavaliers... et principalement vers le Parc du Château et le bourg ancien.
- Dans ce cadre, deux séquences urbaines distinctes caractériseront l'aménagement de la RD 934 : une séquence très urbaine depuis la limite communale avec Montry jusqu'à l'arrivée sur le Parc du Château, et une séquence peu urbaine le long du Parc du Château et jusqu'à la limite Ouest du territoire communal.
- Depuis la RD 934 et la RD 5d, des accès routiers principaux et secondaires seront réalisés.
- L'aménagement de la RD 5d permettra l'accueil du TCSP EVE.



OAP 7 et 8 Secteur de la Dhuis et secteur de la ZAE Nord circulaire

Contexte

Le site est localisé en entrée de ville ouest de Coupvray, à la limite avec les communes de Chalifert et Chessy. Le site est bordé par la voie ferrée à l'est et la RD5-route de Chalifert au nord et la RD344, boulevard circulaire, au sud. La RD934 traverse le secteur. La ZAC des haies du clos Saint Eloi borde le site à l'ouest et a vocation à accueillir une programmation économique pour accueillir des petites et moyennes entreprises. Au sud-Ouest, Chessy accueille une zone pavillonnaire et une zone artisanale, séparées par la bande inconstructible de l'aqueduc de la Dhuis.

Le site est aujourd'hui occupé par des espaces agricoles en déshérence, des activités de stockage diverses, un puits de pétrole au sud-est du site ainsi qu'une aire d'accueil des gens du voyage au sud de la RD934. Un talus boisé isole le site de la voie ferrée sur une épaisseur d'environ 60 à 75 m. Un bassin de rétention (BEP 23a) est également présent au sud-est du site.

Objectifs

- Permettre le percement du contournement de Jablines et Chalifert depuis le boulevard circulaire ;
- Accueillir une programmation économique ;
- Préserver les espaces végétalisés et naturels existants à l'est du site.

OAP 7 Secteur de la Dhuis

Programmation :

- Activités économiques avec entrepôts et bureaux à l'ouest de la route de contournement Jablines/Chalifert.
- Un vaste espace paysager et naturel à l'est de l'axe.

Fonctionnement :

- La route de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. Doublement des voies principale et secondaire de cheminements pour modes actifs.
- Un accès principal sur la future route de contournement (milieu - nord?). Plusieurs accès secondaires seront prévus sur la route de contournement, la RD5, la route de sortie de la ZAC de St Eloi.
- Les accès seront conçus pour éviter la congestion. Ils ne nécessiteront pas de carrefour, et prévoiront des voies d'insertion.



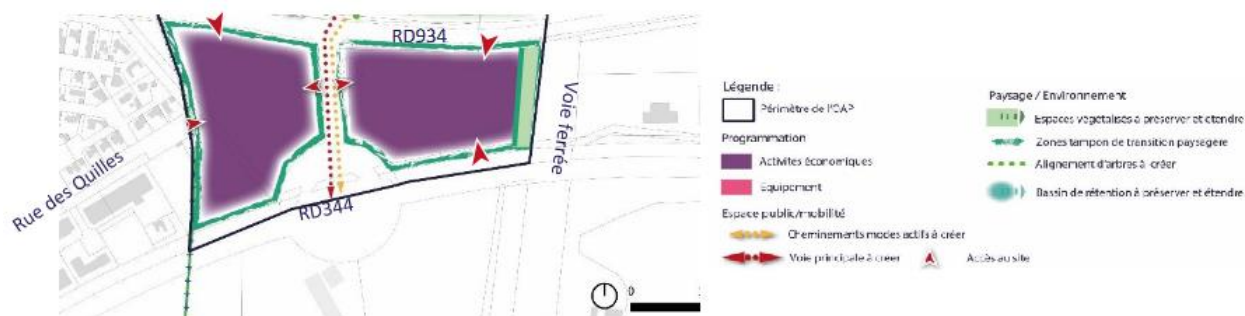
OAP 8 Secteur de la ZAE Nord circulaire

Programmation :

- Activités économiques et équipement. L'aire d'accueil des gens du voyage sera relocalisée en dehors du secteur de la Dhuis mais sur la commune de Coupvray.

Fonctionnement :

- Le barreau EE' qui relie le boulevard circulaire à la RD934 sera doublé à 2*2 voies de circulation et sera accompagnée d'une voie secondaire de cheminements pour modes actifs.
- Les lots d'activités économiques devront chacun disposer d'un accès. Ces accès se feront soit par le boulevard circulaire, soit par la RD934, soit depuis la commune de Chessy via la rue des quilles.
- Les accès seront conçus pour éviter la congestion. Ils ne nécessiteront pas de carrefour, et prévoiront des voies d'insertion.



6.3.2.4. Commune d'Esbly

OAP 9 Secteur Centre-Ville

Contexte

Ce secteur se trouve au cœur du centre-ville le long de l'avenue Charles de Gaulle et constitue à ce titre une véritable opportunité de densification urbaine. Sur une superficie d'environ 1 800 m², il est bordé par l'avenue Charles de Gaulle au sud et à l'Est (sur laquelle circulaient en moyenne plus de 10 000 véhicules/jour en 2013 offrant une visibilité importante), la rue du Général Leclerc qui longe sa partie Ouest, et deux résidences d'habitations pavillonnaires situées au sud du secteur de réflexion et pouvant muter à terme.

Le site se caractérise actuellement par diverses vocations : des locaux commerciaux (restaurant, épicerie...) disposant de places de stationnements directement accessibles depuis la rue du Général Leclerc, deux habitations isolées entre les locaux commerciaux et l'avenue Charles de Gaulle, et une dizaine de places de stationnement localisées à l'entrée de la rue du Général Leclerc, juste hors périmètre, et permettant de desservir les différents commerces et services du centre-ville.

Objectifs

- Développer une offre diversifiée en logements ;
- Conserver une mixité fonctionnelle sur le site ;
- Permettre une évolution du site au sud à moyen terme.

Programmation :

- Développer une offre diversifiée en logements : réalisation d'environ 40 logements, dont 25% à 50 % devront être sociaux pour toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble de 4 logements ou plus ;
- Partie nord : conserver une mixité fonctionnelle sur le site par la réalisation de locaux commerciaux et/ou artisanaux en RDC, uniquement accessibles depuis la rue du Général Leclerc.
- Partie sud : permettre une évolution du site dans la continuité de la partie nord en termes de programmation et gabarit.

Fonctionnement :

- Prise en compte de la problématique du stationnement en cœur de ville : les stationnements résidents seront localisés en sous-terrain, l'accès ne pourra être réalisé qu'uniquement le long de la rue du Général Leclerc. En cas d'aménagement le long de la RD5, ceux-ci ne pourront créer aucune nouvelle entrée ni aucun nouveau stationnement sur le site et devront viser à sécuriser les circulations piétonnes.



OAP 10 Secteur Gare

Contexte

Le secteur Gare, d'une superficie d'environ 3 ha est situé en limite de la voie ferrée et de la Gare d'Esblly (ligne P du Transilien) et à proximité immédiate du centre-ville comprenant des commerces, des services et des équipements publics. Mêlant tissu ancien avec du bâti remarquable et tissu plus récent à dominante d'habitat pavillonnaire, sa proximité avec le centre-ville et la gare fait de lui un secteur à fort enjeu de renouvellement urbain.

Objectifs

- Permettre le renouvellement urbain tout en maintenant et/ou confortant la qualité du cadre de vie.
- Préserver et développer la nature en ville.
- Assurer une accessibilité avec des déplacements simples et sécurisés.

Programmation :

- Pour toute opération de construction d'au moins deux logements sur le secteur : respecter une densité d'environ 40 logements par hectare, accueillir majoritairement des logements de type T1 et T2 à destination des jeunes, étudiants ou seniors, et personnes handicapées autonomes.
- Toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble, de 4 logements ou plus, doit accueillir entre 25 % et 50 % de logements sociaux avec des financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS).

Fonctionnement :

- Aménager la gare routière située rue Félix Faure.
- Réaménager les carrefours et les espaces publics attenants au droit des rues Félix Faure, Thomé, des avenues Foch et de la République en lien avec la gare afin de fluidifier et sécuriser le trafic et en intégrant une végétalisation.

- Afin de compléter le maillage viaire et de répartir le trafic, réaliser une voie de desserte paysagée automobile traversante, reliant la rue Carnot et la rue Félix Faure, selon les principes d'une zone de rencontre (limitée à 20 km/h) donnant ainsi priorité aux cyclistes et piétons pour assurer la sérénité de leurs déplacements.
- Aménager une piste cyclable le long des avenues Charles-de-Gaulle et Foch et Félix Faure.



OAP 11 Secteur des Tourterelles

Contexte

Ce secteur se trouve dans la continuité de l'actuel EHPAD des Tourterelles au sud du canal. Sur une superficie d'environ 2 500 m², le terrain en friches est bordé par l'avenue Charles de Gaulle à l'Ouest, l'avenue Joffre au Nord (RD239), l'allée des Tourterelles sur sa marge Est, et la résidence des Tourterelles au sud.

Objectifs

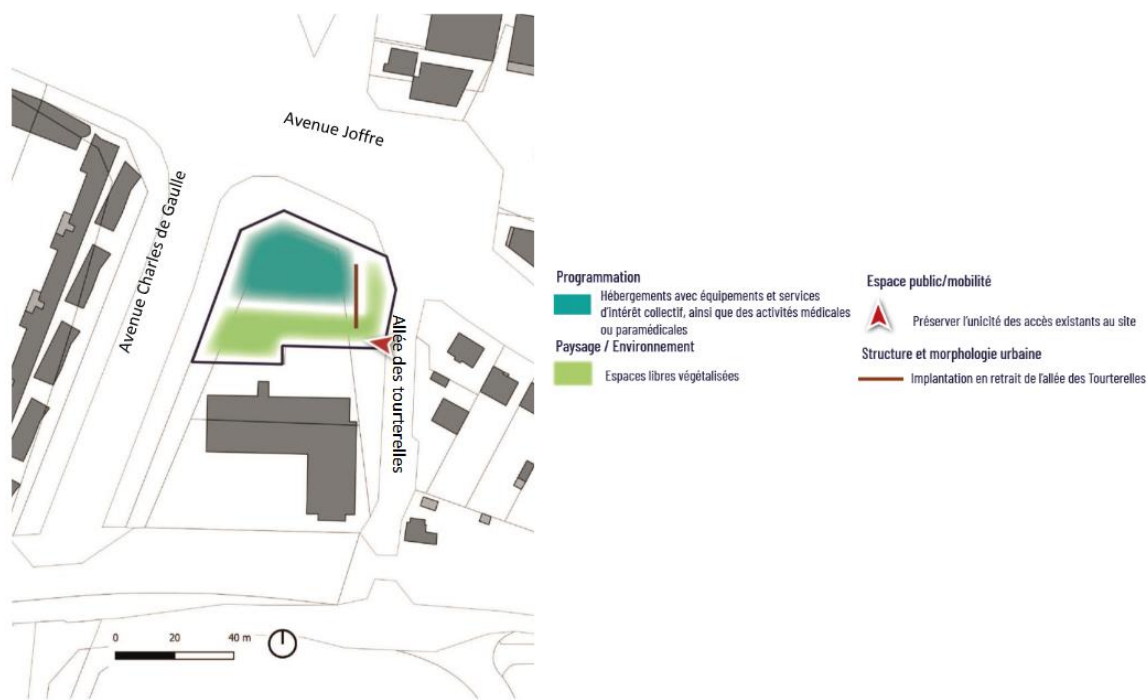
- Développer une résidence de services ;
- Sécuriser l'accès au site.

Programmation :

- Activités d'hébergement (social) avec équipements et services d'intérêt collectif dédiés aux personnes nécessitant un accompagnement, ainsi que des activités médicales et/ou paramédicales.

Fonctionnement :

- Réduction du risque d'accident de circulation par l'affirmation d'un principe d'accès unique au site par l'allée des Tourterelles en relation avec le projet de sécurisation du carrefour faisant l'objet d'un emplacement réservé.



OAP 12 Secteur Canal

Contexte

Le site est localisé dans la partie Sud d'Esblly. Il est traversé par la rue Louis Braille, la D5, axe structurant d'entrée de ville depuis Coupvray. Il est bordé en partie est par la rue Jean Lebeau et partie ouest la voie ferrée. Le franchissement de celle-ci se fait par deux sous-ponts, dédiés distinctivement aux modes actifs et aux voitures. La rue Louis Braille est rétrécie sous la voie ferrée.

Le secteur est à dominante résidentiel et est composé par de l'habitat pavillonnaire. Les services techniques de la Ville bordent le site au sud tandis que le reste de la rue Jean Lebeau accueille de l'habitat pavillonnaire.

Objectifs

- Accompagner le renouvellement urbain progressif d'un secteur d'entrée de ville ;
- Respecter une harmonie urbaine et d'offrir aux habitants une bonne qualité de vie ;
- Diversifier l'offre en logements ;
- Créer un lien et un dialogue urbain avec le canal ;
- Préserver et développer la nature en ville ;
- Assurer une accessibilité avec des déplacements simples et sécurisés.

Programmation :

- Pour toute opération de construction d'au moins deux logements sur le secteur : respecter une densité d'environ 30 logements par hectare, accueillir majoritairement des logements de type familial, de type T3 et plus.
- Toute construction ou opération d'aménagement d'ensemble, de 4 logements ou plus, doit accueillir entre 25 % et 50 % de logements sociaux avec des financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Social (PLS).

Fonctionnement :

- Dans le cadre du renouvellement urbain, requalifier la rue Louis Braille (RD5) en sécurisant les circulations douces (vélos et piétons) et en intégrant du stationnement organisé et du paysagement le long de cet axe. Cet aménagement doit être réalisé en cohérence avec le projet inscrit dans le SDIC pour améliorer l'accessibilité du collège.
- Réaménager le carrefour situé à l'entrée Est du secteur afin de le sécuriser et de le paysager.



6.3.2.5. Commune de Magny-le-Hongre

OAP 13 Quartier des BoisContexte

- Dernier quartier à construire dans la ZAC du Courtalin.
- Zone agricole, avec un sol riche à valoriser.
- Terrain en pente, ouvert sur la vallée du Morin et du Lochy.
- Pièces boisées à préserver et relier - Espèces à préserver (ex : Tourterelle des bois)
- Quartier en lisière des boisements existants

Objectifs

- Préserver les qualités paysagères du site
- Relier le quartier des Bois avec les quartiers environnants à Magny-le-Hongre et Montry
- Développer des espaces partagés de vies de quartier : placettes, parcs, promenades...

Fonctionnement

Création de 104 logements environ, répartis en 4 lots répartis de part et d'autre de la voie centrale, dans le prolongement de la rue des violettes. Habitat collectif et intermédiaire en R+1+comble.

25% de logements sociaux



Légende :



Périmètre

Programmation



Dominante logement



Réserve foncière 5000m²

Espace public/mobilité



Voie principale à créer



Voie secondaire à créer



Cheminement en mode actif à créer

Paysage / Environnement



Espace boisé à préserver



Zone tampon de transition paysagère à créer / consolider



Aménagement paysager à développer



Limite paysagère à gérer



Continuité paysagère à créer / consolider



Création de bassin de rétention

OAP 14 Cour de Montrempé

Contexte :

Secteur situé à proximité du bourg et desservi par un système de sentes de part et d'autre. Vue vers le clocher et la silhouette villageoise depuis la rue du Point du Jour. Espace aujourd'hui constitué de vergers et espace de maraîchage.

Objectif

Valoriser les espaces libres de la Cour de Montrempé.

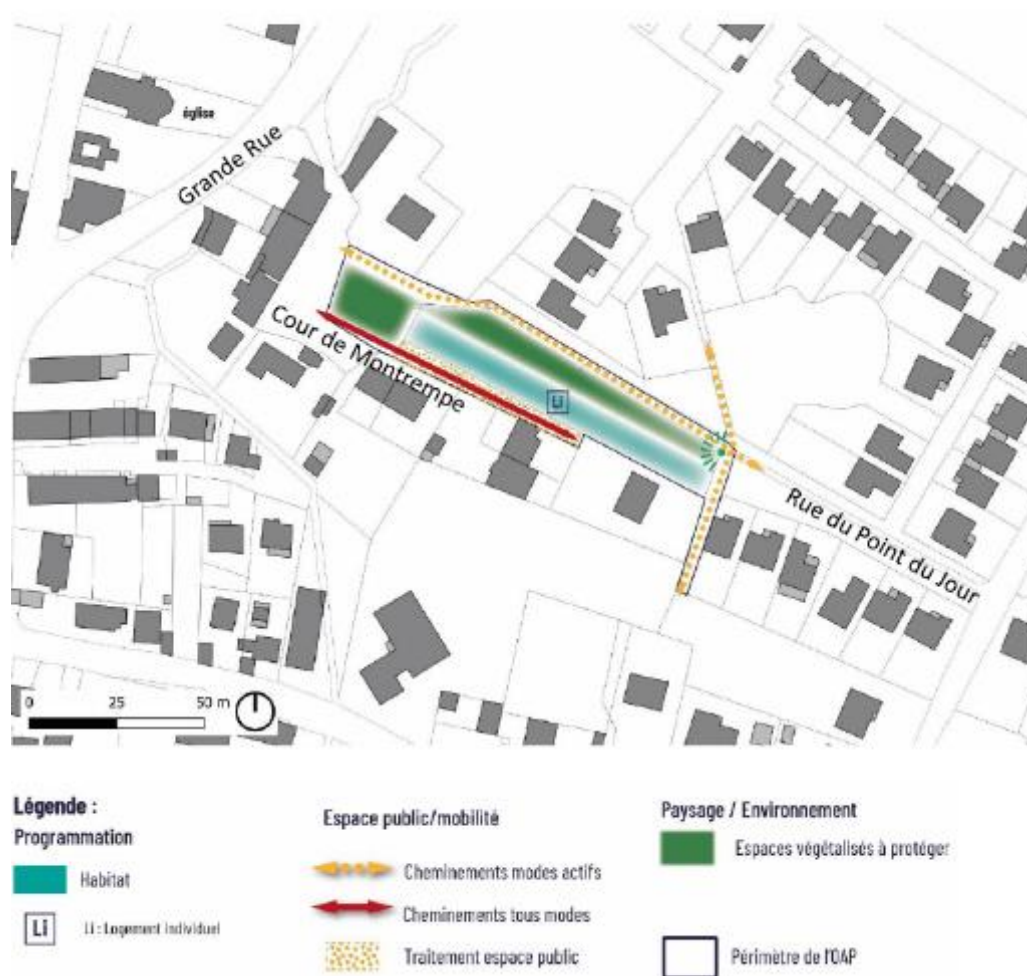
Programmation

Affecter le bâti existant à de l'habitat de type individuel afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant,

Réalisation de 2 logements maximum

Fonctionnement

Préserver la sente existante.



6.3.2.6. Commune de Montry

OAP 15 Rues Dr Roux et Emile Zola

Contexte

Secteur situé au sud-est du bourg, constituant une entrée de ville vers le bourg, depuis la RD934. La RD934 traverse la commune d'est en ouest et est fortement circulée. La rue Emile Zola est une rue relativement étroite, à sens unique qui est bâtie de part et d'autre de logements individuels. La rue Sainte Geneviève permet de rejoindre le centre-ville de Montry. Une pharmacie est implantée en rez-de-chaussée du bâtiment à l'entrée de la rue. Des opérations récentes de petits immeubles collectifs ponctuent la rive est de la rue.

Objectif

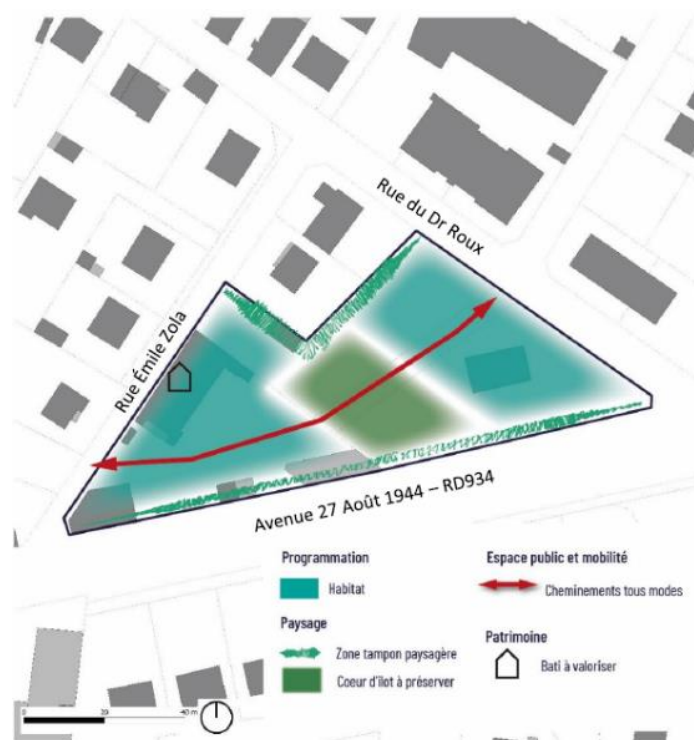
- Encadrer l'évolution d'un ilot en entrée de ville de Montry

Programmation

Accueillir sur le site entre 3 et 4 logements afin de préserver le caractère résidentiel du secteur et de favoriser l'insertion dans le tissu urbain existant.

Fonctionnement

- Voie traversante desservant les nouvelles constructions et partage de l'espace public et/ou collectif assuré entre les différents modes de déplacement pour permettre des circulations sécurisées et apaisées en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.
- Développement de procédés constructifs vertueux : constructions en matériaux géosourcés et biosourcés favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Recherche pour les sols extérieurs minéralisés des revêtements les plus perméables possibles, de couleurs claires et affichant un albédo élevé afin de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter les besoins de chauffage en hiver ; permettant un éclairage naturel suffisamment confortable pour les pièces principales (séjour, chambre, cuisine) à minima ; et favorisant largement les logements traversants (ou à double orientation).
- Interdiction des logements mono-orientés nord.



6.3.2.7. Commune de Saint Germain/Morin

OAP 16 La Grande Couture

Contexte

Secteur situé en entrée de ville ouest depuis Montry longé au nord par la RD934 et à l'est par la rue de la Grande Couture qui dessert également la caserne des pompiers de Saint Germain-sur-Morin. La RD934 assure une liaison structurante est-ouest à l'échelle du territoire, et constitue ainsi un axe à fort trafic, notamment aux heures de pointe, et par conséquent un axe accidentogène. Le ru du Lochy est situé à l'ouest du site. Une bande inconstructible entre le ru et le secteur d'OAP sera maintenu pour préserver les berges du ru. De plus le secteur se situe en contre-bas des espaces agricoles au sud. Cette situation crée des problématiques de gestion de l'eau, conduisant à des inondations sur les terrains imperméabilisés limitrophes, notamment la caserne. Le secteur est aujourd'hui constitué d'un espace agricole, libre de toute construction.

Objectifs

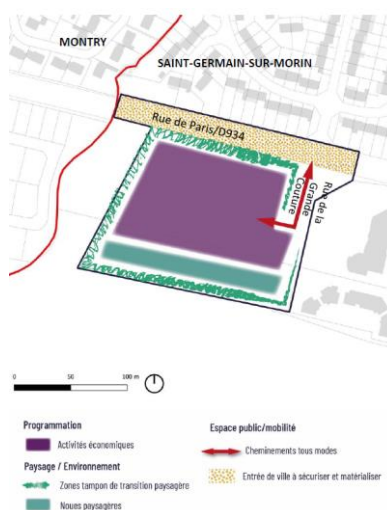
- Création d'une entrée de ville active et de services en lien avec les équipements existants
- Veiller à l'intégration paysagère du site, notamment en lien avec la vaste plaine agricole au sud
- Gérer les ruissellements d'eaux pluviales en provenance de la plaine agricole.
- Intégrer les modes actifs au développement du site, en lien avec la RD934 support de liaisons bus
- Améliorer la sécurité en entrée de ville.

Programmation

Opération à dominante d'activités économiques

Fonctionnement

- Effectuer l'accès sur la RD934, en concertation avec le gestionnaire de la voirie, depuis la rue de la Grande Couture.
- Assurer le partage de l'espace public et/ou collectif entre les différents modes de déplacement pour permettre des circulations sécurisées et apaisées en réservant une part suffisante des espaces créés aux piétons et modes actifs.
- Sécuriser et réaménager, en concertation avec le gestionnaire de la voirie, l'entrée de ville en provenance de Montry, en faveur d'un meilleur partage de la voirie avec les modes actifs.



OAP 17 Centre-ville

Contexte

Le centre-ville de la commune situé de part et d'autre de la rue de Paris (RD934). L'axe est marqué par un urbanisme de faubourg et implantation à l'alignement avec des rez-de-chaussée commerciaux ou accueillant du logement, des hauteurs entre R+1+C et R+3+C. Recensement d'ensembles urbains très denses organisés pour certains autours de petites cours, générant des problématiques de luminosité et de salubrité de certains ensembles bâtis. Polarité commerciale accueillant plusieurs commerces et services et organisée autour de la place de la mairie, qui accueille également un vaste parking. Equipements (mairie, église, bibliothèque) en arrière-plan de la rue de Paris, limitant leur visibilité et en arrière de ceux-ci de vastes espaces verts privés et publics également confidentiels. La rue de Paris/RD934, du fait du tissu urbain historique est une chaussée très étroite sur cette section ce qui génère des problématiques de stationnement et de circulation le long de l'axe, ainsi que des nuisances sonores et pollutions.

Objectifs

- Permettre une densification au plus proche des équipements publics, des commerces, des services à la population et des transports collectifs.
- Créer une nouvelle circulation automobile et piétonne, afin de mettre en valeur le cœur du bourg.
- Aménager de nouveaux espaces de rencontre (commerces, espaces verts).

Programmation

- Création d'un ensemble de logements permettant de diversifier l'offre existante de Saint-Germain-sur-Morin, avec de petits logements et appartements, notamment en locatif social, de type T1/T2/T3, qui devront représenter la majeure partie des logements créés et parmi les logements, 10% devront être en locatif social et la densité minimale devra être de 20 logements à l'hectare.
- Création de commerces en rez-de-chaussée (RDC) des bâtiments à implanter.

Fonctionnement

Aménagement urbain qualitatif permettant une circulation apaisée au sein du quartier et du secteur environnant, avec une large place donnée aux espaces verts et circulations douces.

Mise en sens unique de la voie nouvelle en provenance de la rue de Paris.

Amélioration de la sécurité de la traversée de l'agglomération en concertation avec le gestionnaire de la voirie (RD 934).

Aménagement d'un carrefour d'accès sécurisé au quartier.

Aménagements doux permettant de relier le quartier rénové et les quartiers existants aux abords.

Création de liaisons douces vers les équipements publics et/ou recevant du public avec une voirie pouvant être partagée.

Organisation des nouveaux aménagements de façon à ne pas perturber les circulations agricoles existantes, notamment rue de Paris.

Répartition des stationnements de manière équilibrée, en les intégrant si possible aux bâtiments à créer.

Imposition d'un retrait d'au moins 2 mètres pour les bâtiments identifiés sur le schéma, le long de la rue de Paris, permettant de créer un trottoir sécurisé.



6.3.2.8. Commune de Serris

OAP18 Secteur face à l'église

Contexte

Ce secteur est localisé dans le bourg de Serris.

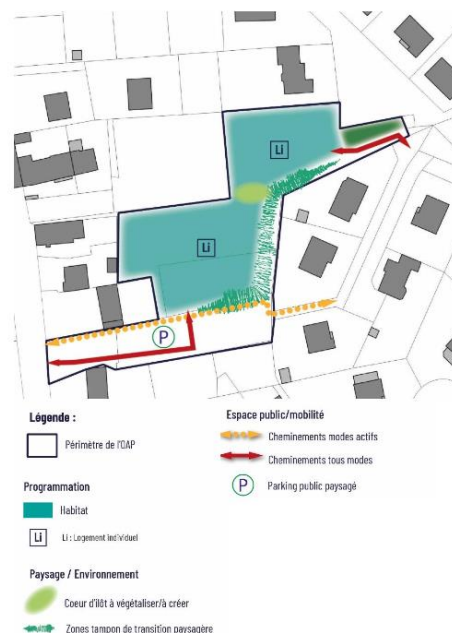
- Vaste emprise desservie par la rue de la Garenne et Venelle des enfants gâtés et par le parking depuis la rue Emile Cloud
- Tissu résidentiel environnant à dominante d'habitat pavillonnaire

Objectifs

- Permettre la structuration de l'espace
- Réaliser sur cet ensemble des petites opérations dans le respect du caractère résidentiel des lieux.

Programmation

- Préserver le parking public paysager.
- Créer une voie desservant le cœur d'îlot au Nord du secteur depuis la venelle des enfants gâtés
- Un seul accès auto-piéton pour les parcelles au sud du site sur le parking paysager.
- Préserver la liaison piétonne sur la frange sud du secteur



OAP 19 Centre urbain Est

Contexte

- Le secteur s'inscrit dans la ZAC du Centre Urbain de Val d'Europe et fera partie du quartier dit du Lac, dont la partie Est du cours du Rhin est déjà réalisée (phases antérieures).
- Il se situe sur la commune de Serris.

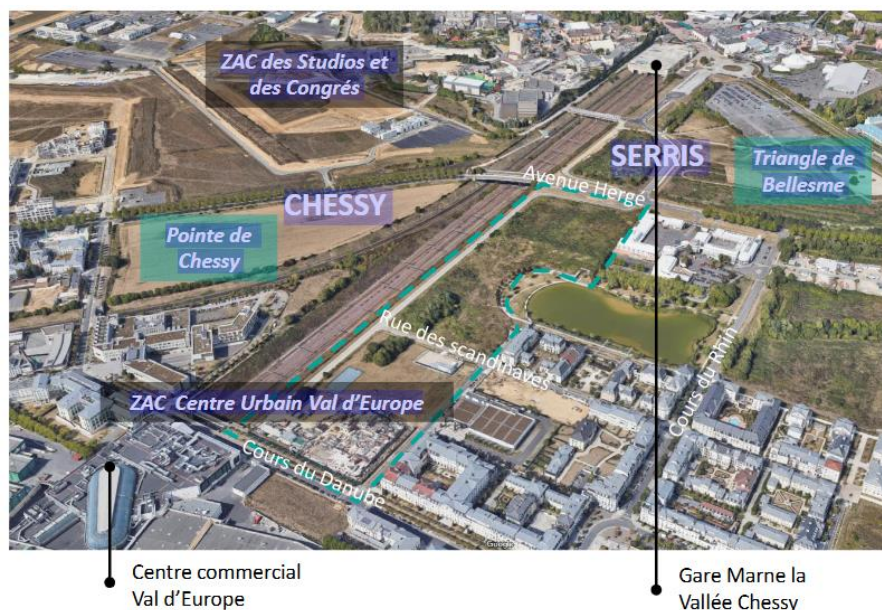
Le secteur est délimité :

- Au nord par l'Avenue Hergé,
- Au Sud par les programmations existantes ou à venir : centre de soin, résidence seniors et équipement public /salle multiculturelle,
- A L'est par le Cours du Rhin,
- A L'ouest par la tranchée TGV

Objectifs

- Poursuivre le développement du Centre Urbain avec une programmation mixte : logements, commerces/services et développement économique.
- Assurer la cohérence des aménagements urbains avec l'existant.

Programmation



Programmation

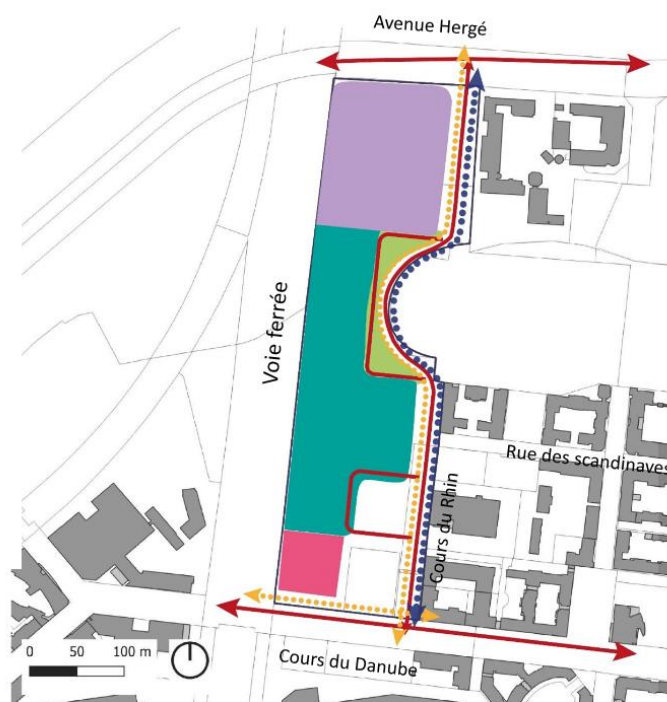
- Dominante habitat
- Dominante activité économique spécifique
- Equipement

Espace public/mobilité

- Cheminements tous modes
- Cheminements modes actifs
- Ligne de transport collectif réalisée ou à réaliser (localisation indicative)

Paysage / Environnement

- Espaces végétalisés à créer



OAP 20 ZAC des Gassets

Contexte

Le secteur est localisé à l'Ouest du territoire communal, en bordure des communes de Montévrain et de Jossigny. Elle couvre une surface de 19hectares environ entre les voies ferrées et le boulevard circulaire. La ZAC est contiguë à deux opérations : la ZAC de Montévrain Université à Montévrain et la ZAC du Pré au Chêne à Jossigny.

Objectifs

Poursuivre le développement du Centre Urbain avec une programmation mixte en lien avec les terrains limitrophes de Montévrain, Jossigny, Chessy et de Serris.

- Mettre en place d'un maillage viaire assurant l'accessibilité de qualité de ce quartier en se connectant au réseau viaire existant afin de le compléter
- Permettre le développement d'un nouveau quartier avec une identité propre.

Programmation



6.3.2.9. Commune de Villeneuve-le-Comte

OAP 21 Cœur de Bourg

Contexte

Située à proximité du centre-bourg, le secteur est bordé par la rue la rue Jehan de Brie, la rue de la Gare et le Boulevard de l'Ouest. L'OAP s'inscrit au cœur d'un îlot où plusieurs parcelles enclavées accueillent des constructions pavillonnaires, sans lien avec la morphologie urbaine qui caractérise l'identité du cœur du bourg de Villeneuve-le-Comte. Malgré sa localisation centrale dans le bourg, le secteur est relativement peu dense et enclavé

Objectifs

- Densifier et restructurer le secteur en accueillant un tissu mixte à vocation principale d'habitat
- Améliorer le fonctionnement urbain du secteur et renforcer le maillage viaire au sein du cœur d'îlot en créant des liaisons nord-sud et est-ouest

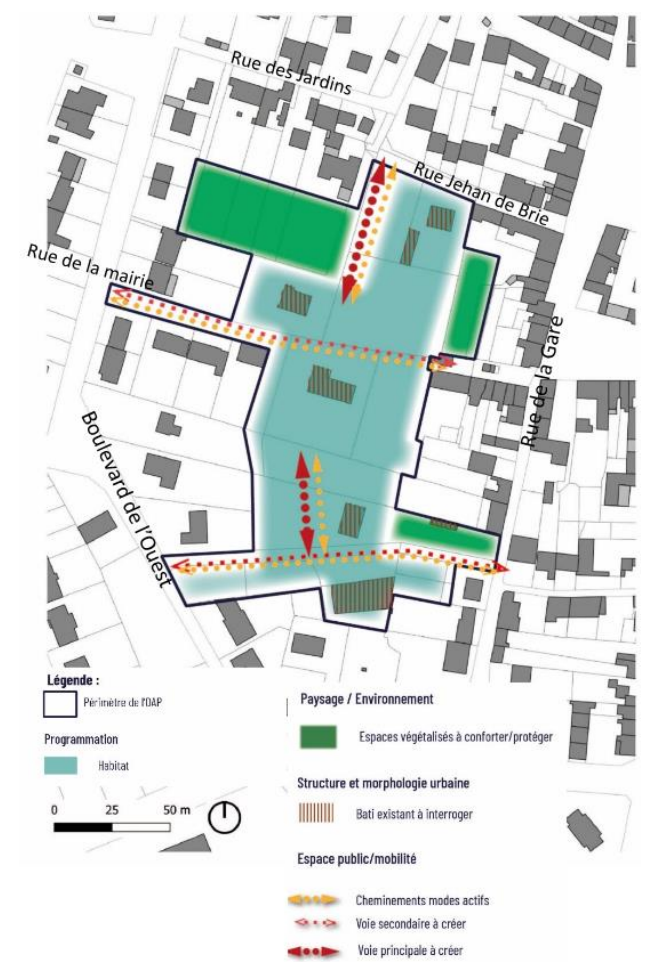
Programmation

Création de logements individuels en bande et /ou ponctuellement de petits immeubles collectifs. Possibilité d'implantation d'un programme pour personnes âgées.

Densité 20 logements/habitant.

Fonctionnement

- Création d'une liaison principale Nord/Sud et de deux nouvelles voies Est/Ouest
- Mode de déplacements doux à privilégier
- Stationnement intégré dans les parcelles
- Développement des procédés constructifs vertueux
- Favoriser l'infiltration de l'eau via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain
- Favoriser la mutualisation du stationnement
- Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant un ensoleillement minimal



OAP 22 Pont de Couilly

Contexte

Ce site est localisé dans l'angle formé par deux entrées de bourg de Villeneuve-le-Comte depuis la rue du Pont de Couilly et rue Basse des Fossés.

Situé en zone urbanisée dans le PLU en vigueur et à proximité d'espaces agricoles, il est aujourd'hui composé d'une friche agricole sur sa partie sud, d'un espace boisé et de parcelles agricoles cultivées, au nord-est. Son périmètre est constitué des fonds de parcelles enclavés

Ce secteur a vocation à s'urbaniser dans l'esprit de la trame urbaine et agricole historique de Villeneuve-le-Comte.

Objectifs

- Répondre aux besoins en logements sur la commune
- S'inscrire dans la trame urbaine et agricole de Villeneuve-le-Comte
- Répondre à des enjeux d'écoquartier rural : implantation des constructions au cœur d'un espace largement végétalisé, favoriser les déplacements doux et la cohabitation des différents modes de déplacements, respecter les principes écologiques et environnementaux ainsi que son insertion paysagère.

Programmation

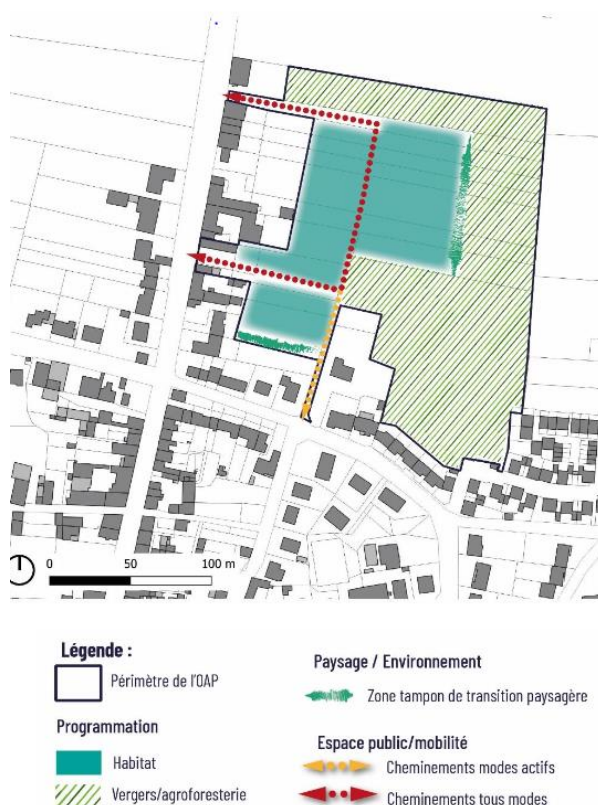
Secteur à dominante d'habitat en partie ouest du site: une vingtaine de logements

Densité de 20 logements/ha

Vergers et agroforesterie en partie est du site, dans la continuité des espaces agricoles existants

Fonctionnement

- Diversité architecturale des maisons. Volumétrie privilégiée : R+C et/ou R+1
- Implantation des constructions au sein d'ilots très largement végétalisés.
- Utilisation de clôtures composées de haies végétales similaires dans l'ensemble de l'écoquartier
- Regroupement des stationnements par lots
- Les garages seront identiques dans l'opération afin de renforcer l'identité visuelle de l'écoquartier.
- Développer des procédés constructifs vertueux: les constructions en matériaux géosourcés et biosourcés seront favorisées.
- Favoriser l'infiltration de l'eau via des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales.
- Pour les sols extérieurs minéralisés, il sera recherché des revêtements les plus perméables possibles, afin de contribuer à la réduction des ilots de chaleur.
- Concilier la biodiversité avec le renouvellement urbain notamment par le biais de clôtures poreuses pour la biodiversité
- Favoriser la mutualisation du stationnement pour permettre une optimisation du foncier et une limitation de l'imperméabilisation des sols.
- Protéger le bien-être et la santé des habitants en favorisant des implantations permettant d'assurer un ensoleillement minimal de l'ensemble des logements pour limiter le besoins de chauffage en hiver; Les logements mono-orientés nord seront interdits.



OAP 23 Route de Provins

Contexte

- Ce site est positionné au sud-est du bourg, et desservi par la rue de Provins.
- Le site accueille une ancienne ferme enclavée au sud en limite de la zone agricole et est bordé
- Il est accessible par un appendice d'accès depuis la rue de Provins ; un chemin rural piétonnier le longe au sud.
- Le secteur de l'OAP concerne uniquement les quatre parcelles situées à l'ouest devant accueillir 1 maison sur chacune des parcelles.

Objectifs

Désenclaver le site et permettre l'intégration des futures constructions

Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères du site

Programmation

L'OAP sera composée :

- De parcelles largement végétalisées autour des zones constructibles-
- De haies végétales à l'Ouest et au Sud de l'OAP à préserver-De murs au Nord de l'OAP à préserver.



OAP 24 Village-Nature

Contexte

Le site au nord en limite communale concerne, sur la commune 195 hectares des 512 hectares destinés à une vocation à dominante touristique, comme définie dans le cadre de la modification du 15 septembre 2010 du Projet d'Intérêt Général relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et aux projets Eurodisney et Villages Nature



Objectifs

La vocation de ce site est de recevoir un développement touristique sous forme d'hébergements hôteliers, de commerce, bureaux et autres équipements liés au projet touristique au cœur d'espaces naturels et agricoles aujourd'hui pour partie boisés ouverts.

Programmation

Pour ce faire l'OAP

- Favorisera l'insertion du projet dans le paysage local, paysage diurne et nocturne et dans le fonctionnement local, notamment pour les accès et desserte et les modes doux.
- Préservera les espaces naturels et favorisera la biodiversité.

- Limitera les incidences du projet sur l'environnement.



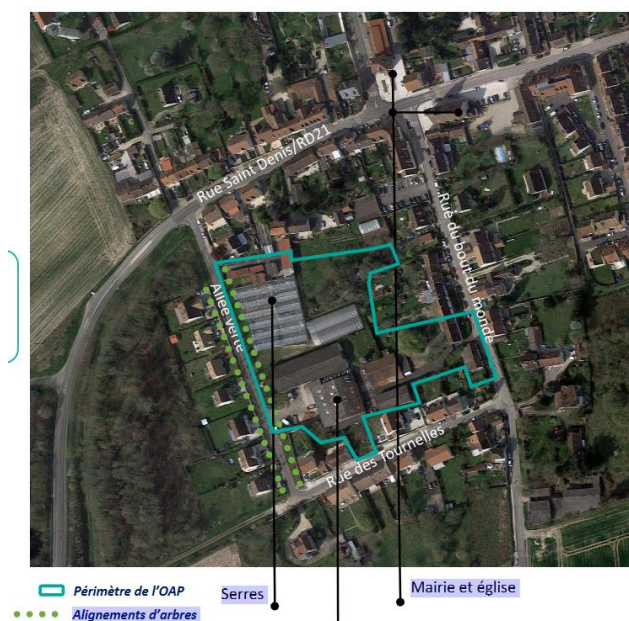
6.3.2.10. Commune de Villeneuve Saint-Denis

OAP 25 Cœur de Village

Contexte

Le secteur « cœur de village » est localisé au Sud-Ouest de l'église, il est délimité par les rues Saint-Denis, des Tournelles, du bout du monde et l'allée verte ; il s'étend sur 2.8 ha.

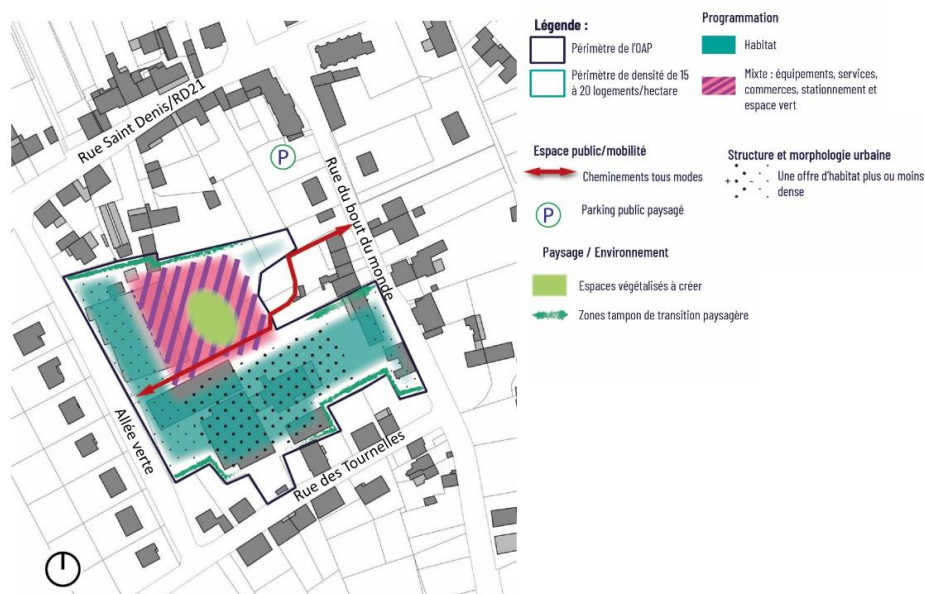
Ce secteur urbanisé, avec une occupation des sols hétéroclite, présente en son centre un espace constitué d'une ancienne usine désaffectée et d'anciennes serres occupant une surface d'environ 1,27 ha.



Objectifs

- Restructurer le secteur pour en faire un cœur de village
- Assurer une accessibilité et des déplacements simples
- Concevoir une insertion paysagère et écologique du cœur de village

Programmation



7. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

7.1.La publicité

7.1.1. Les parutions dans les journaux

L'avis d'enquête a été publié dans 2 journaux du département aux dates suivantes :

	1 ^{ère} parution	2 ^{ème} parution
Le Parisien	jeudi 24 juillet 2025	mercredi 9 septembre 2025
La Marne	mercredi 23 juillet 2025	mercredi 9 septembre 2025

7.1.2. Affichage réglementaire

A l'occasion des permanences, la commission d'enquête a pu constater la présence de l'affichage sur les panneaux administratifs.

Pour exemple :

Mairie de Bailly Romainvilliers

Mairie de Saint Germain/Morin

7.1.3. Les autres moyens de publicité

Par la diffusion de documents écrits :

Annnonce de la réunion publique et des permanences de la commission d'enquête en mairie

30 affiches et 1 500 flyers

10 communes du territoire
et équipements publics
intercommunaux



Par internet :

The screenshot shows the website of Val d'Europe Agglomération. The main banner features a colorful illustration of houses and trees, with the text: "RÉVISION PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION", "RÉUNION PUBLIQUE", "JEUDI 18 SEPTEMBRE 2025", "de 18h30 à 20h30 | CHESSY". Below the banner, it says "AGENDA • Publié le 19.08.2025" and "Réunion publique organisée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Val d'Europe". To the right, there is a sidebar titled "l'actu EN BREF" with categories like "VIE LOCALE", "SPORT", "LA MAISON VALEUROPÉENNE", and "PRÉVENTION".

SITE WEB

Actu / Agenda

Annnonce de la réunion publique et des permanences de la commission d'enquête en mairie

En ligne le 19 août 2025
+ mise en avant une du site

<https://www.valdeuropeagglo.fr/reunion-publique/>

Sur les réseaux sociaux

The screenshot shows a Facebook post from the Val d'Europe Agglomération page. The post is titled "RÉUNION PUBLIQUE" and "JEUDI 18 SEPTEMBRE 2025". It includes the same information as the website banner. The post has 69 reactions, 15 commentaires, and 18 partages. Below the post, there is a section for "Performances" with the following data:

Vue d'ensemble			
Vues	Couverture	Interactions	Clics sur le lien
15177	6632	33	85

RÉSEAUX SOCIAUX

Facebook

Publications du 21 août 2025

<https://www.facebook.com/profile.php?id=100064523926697>

7.2. Rencontre avec le maître d'ouvrage également autorité organisatrice

Le 17 juin 2025, la présidente de la commission d'enquête a rencontré le président de VAE et ses collaborateurs, au siège de VAE au château de Chessy, pour concerter sur les modalités de l'organisation de l'enquête.

Le 30 juin 2025, présentation du projet de PLUI aux membres de la commission par le président de VAE et ses collaborateurs

Le 5 août 2025 une réunion tripartite en vision conférence s'est tenue avec, la présidente de la commission, VEA et PUBLILEGAL pour la préparation de la réunion publique.

Le 3 septembre 2025 une seconde réunion, également en visio-conférence a permis de finaliser les détails d'organisation de la réunion publique.

Le 11 septembre 2025, VEA a organisé une visite des lieux pour les membres de la commission. Véhiculés en autocar, les membres de la commission d'enquête ont pu ainsi mieux apprécier le caractère des 10 communes concernées par le projet.

7.3.Organisation de la commission d'enquête

10 communes sont concernées par le projet de PLUI ; ces communes ont été réparties entre les 3 membres de la commission pour la tenue des permanences, selon le schéma suivant :

Commissaire enquêteur	Commune
Jean Pierre CHAULET	Bailly-Romainvilliers Magny-le-Hongre Montry Saint Germain/Morin
Fabien FOURNIER	Chessy Coupvray Esbly
Nicole SOILLY	Serris Villeneuve-le-Comte Villeneuve-Saint-Denis

7.4.Déroulement des permanences

7.4.1. Commune de Bailly-Romainvilliers

Permanence du 3 septembre de 9h à 12h

J'étais attendu à l'entrée de la mairie par madame le maire de Bailly Romainvilliers qui m'a accueilli chaleureusement.

Elle m'a installé dans la salle du conseil municipal où les documents du PLUI étaient répartis sur plusieurs tables avec 4 chaises pour accueillir le public.

Après m'avoir fait porter une rallonge électrique pour mon ordinateur, elle m'a personnellement apporté un café et une bouteille d'eau.

Personne jusqu'à 10h puis 6 personnes se sont succédé et m'ont accaparé jusqu'à midi.

Une seule a déposé dans le registre papier (joint avec sa déposition) les autres déposeront ultérieurement sur le registre papier ou sur le registre électronique.

Par ailleurs l'affiche était bien placardée sur la droite de la porte d'entrée de la mairie.

Permanence du 27 septembre de 9h à 12h.

Comme pour la première permanence j'étais attendu par Madame la maire 10 mn avant le début de la permanence qui avait pris l'initiative de déclarer un mariage après 12h30 initialement prévu dans la matinée pour me réserver cette salle.

L'affiche apposée à l'entrée de la mairie était toujours en place et une courte exposition par panneaux précisant les projets d'urbanisme envisagés par la commune était disposée dans le hall conduisant à la salle des mariages.

Dès 9h00 j'ai reçu une première personne (qui m'attendait) pour une demande d'explication.

Deux autres personnes ont suivi, dont une qui a déposé un long texte dans le registre ; peu avant la fin de la permanence un couple est venu se renseigner et déposera ultérieurement.

7.4.2. Commune de Chessy

Permanence du jeudi 28 septembre de 14h30 à 18h00

A mon arrivée, j'ai pu constater l'affichage de l'avis d'enquête, sur un panneau extérieur devant la mairie.

J'ai été accueilli par un agent de l'état civil qui m'a conduit vers la salle du conseil.

Le dossier complet était préparé sur une grande table, accompagné du registre papier qui ne comportait aucune observation.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 3 visiteurs, originaires de Chessy et de Villeneuve- Saint Denis. Une observation a été écrite sur le registre.

La permanence s'est terminée à 18h00 sans incident.

Permanence du samedi 28 septembre de 09h00 à 12h00

L'affichage de l'avis d'enquête était affiché sur un panneau extérieur devant la mairie.

J'ai été accueilli par un agent de l'état civil qui m'a conduit vers la salle du conseil.

Le dossier complet était préparé sur une grande table, accompagné par le registre papier qui comportait une observation. Monsieur le maire est venu me saluer.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 2 visiteurs, originaires de Coupvray qui n'ont écrit aucune observation sur le registre.

La permanence s'est terminée à 12h00 sans incident.

7.4.3. Commune de Coupvray

Permanence du samedi 13 septembre de 9h à 12h30

A mon arrivée, j'ai pu constater l'affichage de l'avis d'enquête, sur un panneau extérieur devant la mairie.

J'ai été accueilli par le secrétaire de mairie qui m'a conduit vers la salle du conseil.

Le dossier complet était préparé sur une grande table, le plan était affiché. Une pétition signée par 8 personnes était consignée dans le registre papier. Elle portait sur les STECAL situées chemin du Château Gaillard.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu onze visiteurs, dix originaires de Coupvray qui ont laissé une observation écrite et une de Serris qui devrait déposer ultérieurement une observation.

La permanence s'est terminée à 12h30 sans incident.

Permanence du samedi 13 septembre de 9h à 12h00

J'ai été accueilli par le maire, le responsable du service urbanisme et un de ses agents.

Dans la salle du conseil était préparé le dossier complet avec le plan affiché sur un panneau. Le registre papier avait été complété par d'autres signataires de la pétition portant sur les STECAL situées chemin du Château Gaillard.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu six personnes, trois originaires de Coupvray et deux de Serris ainsi que le directeur opérationnel d'EPA France. Une observation a été déposée sur le registre papier numéro 2 de la commune.

La permanence s'est terminée à 12h00 sans incident.

7.4.4. Commune d'Esblly

Permanence du samedi 20 septembre de 9h à 12h00

A mon arrivée, j'ai pu constater l'affichage de l'avis d'enquête, sur un panneau extérieur devant la mairie.

J'ai été accueilli par la secrétaire de mairie et un conseiller municipal qui m'ont conduit vers une salle dans laquelle se trouvait le dossier complet.

Le registre papier ne comportait aucune observation.

Au cours de cette permanence, j'ai reçu une personne qui devrait déposer ultérieurement une observation. Le maire est venu me saluer.

La permanence s'est terminée à 12h00 sans incident.

Permanence du mardi 30 septembre de 14h à 17h00

L'avis d'enquête était toujours affiché sur un panneau extérieur devant la mairie.

J'ai été accueilli par la secrétaire de mairie et par la responsable du service urbanisme avec qui nous avons pu échanger sur le projet du PLUi. Le dossier complet a été mis à disposition dans la même salle que lors de ma première permanence. Le registre papier comportait une observation.

Au cours de cette permanence, j'ai pu échanger longuement avec Monsieur le Maire qui m'a réexpliqué les motivations et les besoins de la commune ayant abouti à la rédaction des modifications à apporter compilées dans la délibération du conseil municipal du 20 mai 2025. Il souhaite vivement que celles-ci soient prises en compte dans le document final soumis à approbation.

Je n'ai reçu aucune autre visite durant cette permanence.

La permanence s'est terminée à 17h00 sans incident.

7.4.5. Commune de Magny-le-Hongre

Permanence du vendredi 12 septembre de 9h à 12h.

A l'arrivée en mairie à 8h55, j'étais attendu et l'on m'a conduit dans la salle des mariages, vaste salle au milieu de laquelle étaient disposées 4 tables et 4 chaises pour recevoir le public, le dossier d'enquête et le registre papier.

La permanence s'est déroulée jusqu'à midi sans aucune visite et bien entendu sans aucun dépôt d'observation malgré les efforts de publicité faits par la commune pour annoncer l'enquête dont:

- L'affiche réglementaire mise en place à l'entrée de la mairie (2 photos jointes);
- L'annonce de l'enquête, des permanences du commissaire enquêteur et de la réunion publique sur le site internet de la commune (photo jointe);
- Une page du magazine de Magny-le-Hongre N°54 de sept-oct. 2025 (Extrait joint)

Permanence du samedi 20 septembre de 9h à 12h

Contrairement à ma première permanence où j'avais tenu la permanence en salle des mariages, j'ai été installé dans un coin du hall d'entrée de la mairie avec les dossiers disposés sur 2 tables, car un mariage était prévu pendant ma permanence!

L'installation n'était pas idéale mais m'a permis cependant de recevoir les deux personnes qui se sont succédé dans des conditions acceptables.

Aucune n'a déposé dans le registre mais je leur ai donné toute information pour qu'elles puissent le faire ultérieurement soit sur le registre papier pendant les heures d'ouverture de la mairie soit sur le registre numérique à n'importe quelle heure!

Ma permanence s'est terminée sans incident la maire de Magny-le Hongre qui était présente au mariage et qui avait assisté à la réunion publique du 18 septembre étant venue me saluer pendant la permanence.

7.4.6. Commune de Montry

Permanence du lundi 1^{er} septembre à Montry de 14h à 17h

La permanence s'est déroulée dans une annexe de la mairie à 50 mètres de celle-ci dans une grande salle prévue pour les tenues du conseil municipal.

L'affiche relative à l'enquête était placardée devant la mairie.

La secrétaire de mairie m'attendait à la mairie et m'a conduit dans cette salle où étaient déjà disposés le registre papier et les documents du dossier d'enquête étalés sur les tables.

J'ai reçu au cours de cette permanence 3 personnes dont 2 représentants des promoteurs immobiliers. Une des représentantes de ces promoteurs a déposé 2 observations.

La permanence s'est terminée à 17h00 sans incident.

Permanence du 2 octobre de 8h30 à 11h30

Les conditions matérielles sont inchangées

Deux personnes se sont présentées pour consulter le plan et son zonage sans déposer d'observation.

Une autre m'a exposé un cas personnel sans lien direct avec le projet du PLUI.

La permanence s'est terminée à 11h30

7.4.7. Commune de Saint Germain-sur-Morin

Permanence du samedi 6 septembre de 8h45 à 11h45

La permanence s'est tenue dans les locaux de la mairie.

Accueil dans petite pièce avec grande table et 4 chaises à proximité du bureau du secrétaire de permanence ce jour-là.

J'ai reçu successivement 5 personnes (la première m'attendant à 08h45) pour consulter la carte de Saint Germain et examiner les évolutions envisagées ou pas.

Je leur ai expliqué la marche à suivre: repérer sur la carte l'adresse de leur bien (maison et/ou terrain) voir dans quel zonage il se situait puis consulter le règlement pour examiner les évolutions possibles.

J'ai également expliqué informatiquement comment télécharger le dossier sur internet et/ou déposer des observations sur le registre numérique.

Tous m'ont indiqué qu'ils déposeraient ultérieurement.

Au-moment de partir à 11h45 s'est présenté un visiteur qui m'a affirmé que ma permanence se tenait d'après lui jusqu'à midi... et qui m'a interrogé sur un sujet sans rapport direct avec l'enquête.

Je suis resté donc un 1/4 d'heure de plus pour lui expliquer les évolutions de ce PLUI ; le dialogue a été difficile, compte tenu du peu de bonne volonté du visiteur.

Permanence du 29 septembre de 14h à 17h

L'affiche annonçant l'enquête était toujours installée à l'extérieur de la mairie.

Pour cette permanence on m'avait installé dans un petit bureau avec 3 chaises peu après l'entrée dans la mairie.

J'ai reçu successivement 4 personnes dont trois ont déposé.

Une étudiante qui n'a pas déposé, mais qui avait préparé un questionnaire, m'a longuement interviewé (en prenant des notes) sur le déroulement de l'enquête et les principes régissant ce PLUI.

7.4.8. Commune de Serris

Permanence du samedi 6 septembre de 9h à 12h

La permanence s'est tenue dans une salle de réunion au rez de chaussée de l'hôtel de ville.

L'avis d'enquête et l'arrêté d'ouverture étaient affichés dans le hall d'entrée.

Une personne de l'accueil m'a conduit à la salle réservée où se trouvaient le dossier (non déballé, dans un carton) et le registre d'enquête.

Registre encore vierge à ce jour.

Aucun visiteur ne s'est présenté, hormis une personne qui souhaitait consulter les plans de travaux en cours, travaux non-inscrits au PLUI, à qui j'ai recommandé de s'adresser au service de l'urbanisme.

Permanence du mercredi 25 septembre de 14 à 17h

Les conditions d'accueil sont inchangées.

Le registre est vierge.

En revanche, Monsieur le maire m'a présenté deux personnes représentant Disney, venues pour déposer leurs remarques.

Ces personnes m'ont commenté le document qui sera déposé sur le registre numérique.

Notre échange s'est tenu durant pratiquement toute la permanence

7.4.9. Commune de Villeneuve-le-Comte

Permanence du samedi 13 septembre de 9h à 12h.

J'ai pu constater en arrivant sur site, la présence de l'affichage de l'avis d'enquête sur le panneau d'affichage administratif.

J'ai été très bien accueillie par le maire de la commune et sa collaboratrice qui m'ont conduit au premier étage, dans la salle des mariages, où j'ai tenu ma permanence.

Le dossier était déployé sur une grande table avec le registre d'enquête, toujours vierge d'observation à ce jour.

Quatre visiteurs se sont présentés pour consulter le plan de la commune et m'ont interrogée sur les modifications éventuelles de zonage qui pourraient les concerner.

L'un de ses visiteurs a déposé sur le registre numérique (cf Obs N°4).

Cette même personne a rappelé une erreur graphique, signalée d'ailleurs par la commune dans les avis des PPA : Une zone classée à tort N sur le plan (fond de jardins), alors qu'elle l'est en réalité en UBp.



Aucune observation n'a été inscrite sur le registre de la commune.

7.4.10. Commune de Villeneuve-Saint-Denis

Permanence du lundi 15 septembre de 15 à 18h

A mon arrivée, j'ai pu constater l'affichage de l'avis d'enquête, sur un panneau extérieur devant la mairie ; cet avis figurait également à l'accueil.

J'ai été accueillie par la maire de la commune qui m'a conduite vers une salle de réunion au rez-de-chaussée de la mairie, salle tout à fait adaptée à la réception du public.

Le dossier, avec le registre, était préparé sur une grande table.

J'ai reçu 4 visiteurs venus consulter le dossier et surtout le règlement graphique de la commune afin de détecter les modifications apportées par le PLUI.

Les intéressés ont relevé un changement de zonage, devenu « espaces boisés protégés » limitant ainsi toute possibilité de construction sur leurs parcelles.

1 visiteur a déposé un dossier de 27 pages (changement de zonage), les 3 autres devraient déposer une observation ultérieurement.

Permanence du mercredi 25 septembre de 9h à 12h.

Les conditions d'accueil sont inchangées.

J'ai reçu une trentaine de visiteurs, venus en groupe pour consulter les documents.

Leur inquiétude porte principalement sur des changements de zonage qui limitent leurs intentions de construction /ou d'extension futures.

Une personne particulièrement prolixe conteste le bien-fondé de l'OAP du Centre-Bourg qui selon lui ne ferait qu'engorger ce centre par la création d'une voie routière qui traverserait le bourg.

Tous ces visiteurs ont l'intention de déposer sur le registre avant la fin de l'enquête. Certains ont laissé un document dans le registre papier.

A noter, à 12h précises, alors que la salle était encore pleine, une personne est venue me dire que je devais terminer car elle fermait les locaux.

J'ai dû ranger les fascicules du dossier et quitter les lieux dans l'urgence.

7.5 Réunion publique

Le 18 septembre 2025, une réunion publique s'est tenue sous l'égide de la commission d'enquête au siège de l'enquête, dans les locaux de VEA à Chessy.

Dans l'optique du bon déroulement de cette réunion d'échange et d'information, la commission d'enquête a établi le synopsis de cette réunion par courrier adressé au maître d'ouvrage le 2 septembre 2025 (P.J).

La réunion s'est déroulée de 18h30 à 21 heures, elle a accueilli environ 80 personnes.

Etaient présents :

- Les membres de la commission d'enquête,
- M. DESCROUET Président de VEA et ses collaborateurs,
- Le bureau d'études, en la personne de M. CITADIA directeur de l'agence de Paris.

La séance a été animée par Mme HERZOG, de la société Publilégal.

Les thèmes abordés ont porté sur :

- Consommation d'espace/Etalement urbain /ZAN
- Logements/Equipment /commerces
- Transports/Mobilités douces/Stationnement
- Activités économiques /activités agricoles
- Biodiversité/cadre de vie/ ressources en eau

Un compte rendu de cette réunion est joint à ce présent rapport (P.J)

A noter l'excellente qualité de la prestation des intervenants et des questions du public.

7.6 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le 2 octobre 2025 à 17h30.

Le registre numérique a été clôturé ce même jour à 17h30 ; les registres papier rassemblés pour remise, le 6 octobre 2025, à la présidente de la commission d'enquête qui les a clôturés selon les règles en vigueur.

7.7. Le PV de synthèse

Dès réception de l'intégralité des registres la commission a rédigé un PV de synthèse ; le 10 octobre 2025, la présidente de la commission a rencontré les porteurs du projet, au siège de VEA pour en commenter les principaux points.

- Le 14 octobre 2025, le PV et son annexe, documents signés par la commission, ont été envoyés à VEA par voie numérique. **(P.J)**

7.8. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage a rendu son mémoire en réponse le 27 octobre 2025 par voie numérique. Il a été fait accusé réception de ce document par courriel le 27 octobre 2025.

7.9. Remise du rapport.

Le 12 novembre 2025, la commission d'enquête a rendu son rapport et ses conclusions.

8. APPRECIATION DU PROJET DE PLUI

8.1.La MRAE

L'avis de la MRAE figure dans le dossier soumis à enquête. L'autorité environnementale a émis 3 recommandations d'ordre général et 25 recommandations particulières. Cet avis a fait l'objet d'un mémoire en réponse de Val d'Europe Agglomération qui figure également dans le dossier d'enquête.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Les recommandations générales de l'Autorité environnementale :

L'Autorité environnementale recommande :

- avant toute consultation du public, de reprendre l'évaluation environnementale du projet de PLUi pour évaluer les incidences sur l'environnement et la santé humaine de tous les secteurs de projet dont l'aménagement est autorisé par le PLUi révisé, de conduire une démarche d'évitement, de réduction et de compensation pour les incidences négatives notables et de solliciter un nouvel avis de l'Autorité environnementale.

- de quantifier l'ensemble des logements et des emplois susceptibles d'être créés par suite des développements urbains prévus dans les secteurs d'OAP comme dans les zones urbanisées et à urbaniser hors OAP, d'explicitier en conséquence les options du PADD en matière de démographie, de logements, d'activités et d'équipements. Il conviendra ensuite de les reconsidérer au regard de leurs incidences sur l'environnement et la santé humaine en vue de garantir qu'ils sont soutenables pour le territoire.

- de revoir en profondeur les objectifs de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation, en étayant précisément l'adéquation entre l'offre territorialisée créée et les besoins sectoriels (logements, activités, équipements), en prenant en compte les possibilités de mutation et de densification des espaces bâtis en vue d'éviter autant que possible l'artificialisation.

Réponse de Val d'Europe Agglomération :

La MRAE omet dans son avis la situation particulière du territoire de Val d'Europe Agglomération en raison de l'existence de 2 OINs (Opération d'intérêt nationale) sur les

communes de Bailly-Romainvilliers, Coupvray, Chessy, Magny-le-Hongre et Serris d'une part, et de Villeneuve le Comte d'autre part. Ce dispositif instaure un régime dérogatoire par rapport au droit commun des opérations d'aménagement ou d'urbanisme, au profit de l'État. La qualification d'OIN permet à de grandes opérations d'intérêt public de s'abstraire des règles locales d'urbanisme. Les autorités de l'État sont compétentes, même lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU), pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols. Les objectifs de l'OIN sont donc intégrés au SDRIFe et s'imposent au présent PLUI.

L'article 194 de la loi dite « Climat et résilience » prévoit un dispositif permettant que la consommation d'ENAF générée par les projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur soit comptabilisée au niveau national dans le cadre d'un forfait déterminé à cet effet, et non au niveau régional ou local. Parmi ceux-ci figurent le projet d'aménagement du secteur IV de l'agglomération nouvelle de Marne-la-Vallée. Par conséquent, les projets de développement de la société Eurodisney arrêtés avec l'État dans le périmètre de l'OIN s'imposent à VEA dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Le volontarisme de Val d'Europe Agglomération s'agissant de son engagement en faveur de la transition écologique est illustré au sein de ce document de planification suivant plusieurs axes : respect de la trame verte et bleue (46% du territoire est couvert par la trame ver), écoconstruction pour les logements et équipements publics de la ZAC du secteur IV et actions de rénovations énergétiques, mobilités avec la mise en place d'un schéma directeur des itinéraires cyclables et d'une offre de transports déjà développée, et gestion de l'eau à travers la création d'un réseau de bassins d'eaux pluviales et un schéma d'assainissement.

(1) L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre l'évaluation environnementale du projet de PLUi pour évaluer les incidences sur l'environnement et la santé humaine de tous les secteurs de projet, ou dont l'aménagement est autorisé par le PLUi révisé ;
- hiérarchiser les incidences identifiées pour permettre la mise en œuvre d'une démarche d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives notables ;
- soumettre le projet de PLUi à un nouvel avis de l'Autorité environnementale avant consultation du public, sur la base d'une évaluation environnementale permettant effectivement la complète information du public

Réponse de VEA : L'évaluation environnementale a été conduite à partir d'une analyse multicritère rigoureuse, permettant d'identifier les secteurs présentant des enjeux environnementaux ou sanitaires significatifs. Les projets d'OAP ont été conçus de manière à intégrer systématiquement le contexte environnemental propre à chaque secteur. Des prescriptions d'aménagement y sont formulées en conséquence, afin de prévenir ou limiter les impacts négatifs potentiels. Afin de garantir une information complète du public, une analyse environnementale synthétique des OAP n'ayant pas été étudiées dans l'évaluation environnementale, comprenant une cartographie par secteur présentant les sensibilités environnementales a été réalisée et ajoutée en annexe du présent mémoire en réponse.

(2) L'Autorité environnementale recommande de :

- détailler la présentation du rapport de compatibilité entre les orientations et dispositions du PLUi et les principes du Sdrif-e ;

- présenter le rapport de compatibilité entre les orientations et dispositions du PLUi (PADD, OAP, règlement) et les orientations, objectifs stratégiques et actions du plan local des mobilités de Marne-la-Vallée de Val d'Europe Agglomération.

Réponse de VEA : *Val d'Europe Agglomération considère que l'évaluation environnementale répond aux prescriptions de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Le rapport de présentation doit « seulement » décrire l'articulation du PLU avec les normes supérieures, sans avoir à justifier de la compatibilité de ce dernier avec ces normes.*

L'évaluation environnementale avait anticipé la prochaine approbation du SDRIF-e et un tableau décrit l'articulation du PLUi avec les orientations du projet d'aménagement régional du SDRIF-e. Ce même tableau illustre aussi l'articulation avec les orientations de « l'ancien » SDRIF qui s'appliquaient à la date d'arrêt du PLUi. Dans ces conditions, Val d'Europe Agglomération considère que le PLUi respecte bien le SDRIF-e approuvé le 10 juin 2025.

VEA confirme que le PLUi prend en compte le PLMIF, ainsi que le plan des mobilités de Marne la Vallée.

(3) L'Autorité environnementale recommande :

- quantifier l'ensemble des créations de logements et d'emplois permises ou induites par l'ensemble des développements urbains du PLUi, dans les OAP, mais également dans les zones urbanisées et à urbaniser hors OAP ;
- de revoir en conséquence les choix de développement retenus par le PADD pour la démographie, les logements, les activités et les équipements.

Réponse de VEA : *L'analyse sera précisée avant l'approbation, afin de confirmer la cohérence globale du projet et la prise en compte des différents avis et contributions.*

(4) L'Autorité environnementale recommande de garantir, sur le fondement de l'évaluation environnementale refondue intégralement, le caractère soutenable des développements urbains projetés.

Réponse de VEA : *La collectivité partage pleinement cet objectif, qui constitue un principe structurant du projet de PLUi sur la base de scénarios de développement. L'objectif de cette démarche est double : orienter les choix d'aménagement vers les scénarios les plus vertueux sur le plan environnemental, et assurer une information complète et transparente du public. La pertinence du scénario retenue sera bien entendu finement appréciée, au stade du bilan d'application du PLUi.*

(5) L'Autorité environnementale recommande de décliner l'ensemble des orientations du PADD par des développements plus précis au sein des OAP et du règlement, et d'améliorer la justification des choix au regard de l'environnement et de la santé humaine.

Réponse de VEA : *Les représentations actuelles au sein des OAP, bien que parfois schématiques, sont jugées suffisantes pour permettre la compréhension des grandes orientations du projet et des ambitions portées par Val d'Europe Agglomération. Une OAP ne saurait en effet être trop prescriptive, sous peine d'illégalité et, à tout le moins, d'efficacité. Val d'Europe Agglomération considère donc que l'évaluation environnementale ne mérite pas d'être complétée sur ce point.*

(6) L'Autorité environnementale recommande de recenser les consommations d'espaces intervenues entre 2021 et 2025 et de les déduire des enveloppes de consommation maximales autorisées par le Sdrif-e.

Réponse de VEA : *Les données relatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2022-2024 sont désormais stabilisées (données issues d'un*

croisement entre les permis de construire délivrés et la base de données MOS). Pour la période antérieure (2014-2021), la base MOS sera maintenue comme référence principale.

À la suite des observations de l'Etat, il est à noter que la méthodologie appliquée pour la période 2022-2024 diffère de celle utilisée pour les années précédentes, en raison de l'évolution des outils de suivi et de la disponibilité des données. Cette évolution méthodologique sera explicitée dans le dossier d'approbation, afin de garantir la transparence et la comparabilité des résultats.

(7) **L'Autorité environnementale recommande** de revoir l'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis existants permise par le PLUi révisé et à cette fin :

- justifier les hypothèses retenues,
- évaluer les résultats des assouplissements aux règles de limitation de l'emprise au sol ou de hauteur permises par le règlement dans les zones urbaines,
- prendre en compte tous les types de mutations (mobilisation des dents creuses, divisions parcellaires, démolitions-reconstructions, transformations des bâtiments) en vue de parvenir à la quantification robuste des potentiels identifiés et à leur cartographie en fonction de leur vocation (logements, locaux d'activités, services et équipements).

***Réponse de VEA :** La collectivité reconnaît l'importance de cette analyse pour garantir une planification urbaine sobre en consommation d'espace et adaptée aux besoins du territoire. Une première évaluation a été réalisée dans le cadre du projet de PLUi, dont la méthodologie est détaillée dans le rapport de présentation.*

(8) **L'Autorité environnementale recommande** aux acteurs publics de l'aménagement du territoire (EpaMarne - EpaFrance, Val d'Europe Agglomération, communes) de :

- revoir en profondeur les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'artificialisation ;
- étayer précisément à cette fin l'adéquation entre l'offre territorialisée créée et les besoins sectoriels (logements, activités, équipements), compte tenu de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis pour ces différents besoins, en vue d'éviter autant que possible l'artificialisation qui affecte durablement les sols et leurs fonctionnalités écologiques.

***Réponse de VEA :** La consommation prévue par le projet de PLUi est compatible avec le SDRIF-e. Le rapport de présentation sera complété avant l'approbation du projet afin de démontrer la compatibilité au SDRIF-e.*

(9) **L'Autorité environnementale recommande de :**

- Prendre en compte dans la démarche d'évitement l'ensemble des secteurs à enjeux écologiques à travers une connaissance plus fine de la bibliographie, incluant les inventaires naturalistes réalisés sur le territoire ;
- Démontrer que l'artificialisation de ces secteurs ne conduira pas à une perte nette de biodiversité.

***Réponse de VEA :** Sous réserve de la disponibilité effective des données, une consolidation de la connaissance écologique du territoire pourra être envisagée. Le PLUi démontre que les projets d'urbanisation évitent les secteurs à forte valeur écologique, et que, le cas échéant, les mesures de réduction et de compensation permettent de garantir l'absence de perte nette de biodiversité.*

(10) **L'Autorité environnementale recommande :**

- D'analyser et de cartographier, en vue de leur préservation et de leur valorisation, les trames et sous-trames de continuités écologiques par type de sous-trame de milieux

naturels en se fondant sur les études écologiques menées sur le territoire, notamment à l'occasion des études d'impact des projets de ZAC ;

- D'appuyer l'opposabilité des différentes dispositions de l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » sur une cartographie des enjeux identifiés.

***Réponse de VEA :** Dans le cadre de la déclinaison opérationnelle du SRCE Ile de France sur le territoire du bassin versant de l'Yerres, le SYAGE a mené une étude sur les trames et sous trames. Ces éléments seront ajoutés à la cartographie de la trame verte et bleue dans le dossier mis à jour après l'enquête publique.*

(11) L'Autorité environnementale recommande

- De détailler le patrimoine végétal existant à l'échelle des différentes OAP sectorielles (arbres, haies, espaces végétalisés) en vue de permettre leur préservation dans les OAP en cohérence avec les impératifs inscrits au PADD et de renforcer le cas échéant les protections réglementaires.

***Réponse de VEA :** La collectivité prend acte de cette recommandation, qui pourra être ultérieurement intégrée, dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution. En effet, dans le cadre du plan de gestion des espaces verts 2019-2025, un inventaire des typologies végétales a été élaboré sur 7 communes. L'approfondissement de ce travail sur les communes non étudiées à l'époque nécessite un inventaire de terrain précis, qui ne peut être mené à bien à court terme.*

En l'état, les éléments protégés en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme sont précisément identifiés dans le document graphique du règlement : ils sont donc opposables, dans un rapport de conformité à tous les constructeurs. La circonstance que ces éléments protégés ne soient pas repris, graphiquement, dans les OAP, n'altère nullement l'efficacité juridique des mesures de protection instituées.

(12) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étendre aux zones urbaines ou à urbaniser la règle de protection des zones humides avérées
- de vérifier l'identification des zones humides sur l'ensemble du territoire du PLUi, au regard d'un critère pédologique ou floristique, en se fondant sur les études documentées, notamment pour les ZAC ;
- de compléter l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales » pour préserver correctement les zones humides dans le PLUi.

***Réponse de VEA :** La collectivité prend acte de cette recommandation. VEA entend souligner que le projet de PLUi n'est pas insuffisant sur la protection des milieux aquatiques et humides. Des inventaires zones humides devront être réalisés lors des études d'impact des projets d'aménagement, quand bien même les zones ne seraient pas reportées dans le PLUi comme zones humides avérées, dans le cadre des études d'incidences Loi sur l'eau. Concernant l'OAP thématique, la collectivité prend acte de la recommandation de l'Autorité environnementale et évaluera l'enrichissement potentiel de cette OAP après l'enquête publique, en intégrant des mesures spécifiques de préservation des zones humides, en lien avec les données disponibles et les retours des personnes publiques associées.*

(13) L'Autorité environnementale recommande

- de rehausser sensiblement les pourcentages de pleine terre exigés dans les ZAC en application de l'orientation n°28 du Sdrif-e et en vue de permettre de lutter contre les effets d'îlots de chaleur urbains, la gestion des eaux pluviales et la réduction des risques d'inondation par ruissellement, ainsi que le développement de la nature et de la biodiversité en ville, source d'aménités.

***Réponse de VEA :** VEA n'ignore pas l'orientation n° 28 du SDRIF-e et entend rappeler que l'appréciation de la compatibilité entre le PLUi et le SDRIF implique une analyse globale, par laquelle le juge détermine l'échelle du territoire pertinent pour prendre en compte les prescriptions du schéma directeur de la région. Il contrôle si le plan local d'urbanisme ne contrarie pas les objectifs et les orientations d'aménagement de développement fixés par le schéma sans rechercher l'adéquation du plan à chaque orientation ou objectif particulier. Le simple décalage, dans les ZAC, avec une orientation du SDRIF-e ne caractérise donc pas une situation d'incompatibilité.*

(14) L'Autorité environnementale recommande :

- d'établir, en cohérence avec le PGRI 2022-2027, un diagnostic de vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation :
 - tenant compte des différents aléas affectant le territoire (débordement, ruissellement, remontée de nappe),
 - comportant des orientations et des mesures en faveur de l'aménagement résilient du territoire et de la réduction de sa vulnérabilité,
 - intégrant, dans le cadre de l'analyse des incidences notables probables de leur mise en œuvre sur l'environnement, une appréciation de l'évolution des enjeux (population, activités économiques, environnement, patrimoine) exposés aux risques d'inondation ;
- De se référer à la charte Quartiers résilients pour formuler des dispositions renforcées d'OAP et de règlement permettant de réduire autant que possible les risques d'inondations dans les secteurs vulnérables ;
- De décliner les principes de limitation des risques de ruissellement inscrits dans l'OAP « Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales », dans les OAP sectorielles, en s'appuyant notamment sur une représentation précise des axes d'écoulement ;
- De compléter le PADD pour traiter de la problématique du risque d'inondation par remontée de nappe, et de prévoir des dispositions réglementaires adaptées comme la réalisation d'études ad hoc ou l'interdiction de réalisation de sous-sols dans les zones d'aléas les plus forts.

***Réponse de VEA :** VEA a initié dès 2023 l'élaboration d'un diagnostic territorial de vulnérabilité aux risques d'inondation. Les éléments produits dans le cadre de cette démarche encore en cours, ont permis d'alimenter l'EIE. VEA entend toutefois rappeler que le Code de l'urbanisme ne prescrit nullement l'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité au sein d'un PLU et que les auteurs du PGRI ne sont pas habilités à exiger des collectivités en charge d'un PLU / PLUi l'élaboration d'un document qui n'est pas prévu par les dispositions législatives ou réglementaires. Cela étant, des compléments pourront être apportés au dossier après l'enquête publique, ou dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure, en fonction des données disponibles et des contributions recueillies.*

Les OAP du PLUi prennent déjà en compte les principes de la charte Quartiers pour laisser de l'espace à l'eau, favoriser la multifonctionnalité des espaces publics et adapter les constructions aux aléas.

Le diagnostic territorial de vulnérabilité aux risques d'inondation en cours d'élaboration prend en compte le ruissellement et les axes d'écoulement. Ces éléments nourriront les évolutions futures du PLUi quand le plan d'actions du diagnostic sera arrêté (envisagé fin 2025).

VEA ne partage pas l'analyse de l'autorité environnementale concernant les modifications du PADD. Certes, celui-ci ne fait pas mention spécifiquement sur risque d'inondation de remontée de nappe mais il fait état, à plusieurs reprises, de la nécessité de « renforcer la prise en compte des risques d'inondation », de façon générique, sans exclure le risque d'inondation par remontée de nappe. Pour autant, la collectivité s'engage à étudier les possibilités d'enrichir les autres pièces du PLUi, notamment les OAP et le règlement, afin de garantir une meilleure prise en compte du risque spécifique de remontée de nappe.

(15) L'Autorité environnementale recommande

- De présenter des règles de gestion des eaux de ruissellement en cohérence avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux et le projet d'aménagement et de développement durables sans prévoir des règles moins contraignantes pour les ZAC.

***Réponse de VEA :** La collectivité prend acte de cette recommandation. En droit, la seule circonstance que des règles moins contraignantes aient été prévues au sein des ZAC n'est cependant pas de nature à caractériser une méconnaissance des règles du SDAGE. Les éventuelles évolutions des règles pourront être envisagées après l'enquête publique, en fonction des contributions recueillies et des échanges avec les personnes publiques associées.*

(16) L'Autorité environnementale recommande :

- d'améliorer la connaissance des nuisances acoustiques liées aux axes de transports et des secteurs sensibles à ces nuisances en s'appuyant sur une étude dédiée tenant compte des recommandations de l'Organisation mondiale de la santé ;
- de décliner dans les OAP sectorielles la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction à la hauteur des enjeux

***Réponse de VEA :** La collectivité prend acte de cette recommandation. Le PLUi y répond d'ores et déjà. Concernant l'amélioration de la connaissance des nuisances, les études menées dans le cadre du Plan de Prévention contre le Bruit dans l'Environnement, approuvé en 2024, compléteront les connaissances, en apportant notamment des données cartographiées des nuisances liées aux axes de transport. Une attention particulière est portée à la prise en compte des nuisances sonores, notamment dans les secteurs exposés aux infrastructures de transport (routes, voies ferrées).*

(17) L'Autorité environnementale recommande de :

- Présenter, grâce aux données Airparif, des cartographies récentes des émissions de polluants atmosphériques majeurs à l'échelle du territoire ;
- Déterminer le cas échéant, et au sein des OAP sectorielles, la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction adaptées et en apprécier l'efficacité en les comparant aux valeurs de référence de l'Organisation mondiale de la santé.

***Réponse de VEA :** La collectivité prend acte de cette recommandation. VEA a approuvé son plan d'action pour la qualité de l'air en 2024. Ce document comporte des données cartographiques qui complètent l'état des connaissances sur le domaine. Il est rappelé que les études d'impact réalisées en phase projet auront vocation à procéder à une analyse plus fine et contextualisée des effets potentiels sur la santé humaine, notamment en matière de pollution atmosphérique ou sonore. Ces études permettront également d'évaluer l'efficacité des mesures mises en œuvre, en les confrontant aux valeurs guides de l'OMS.*

(18) L'Autorité environnementale recommande de :

- développer une analyse paysagère plus fine et détaillée géographiquement ;
- identifier et décrire l'ensemble des cônes de vue à préserver impliquant un évitement de la consommation d'espace, les transitions urbaines à améliorer et les entrées de ville à requalifier et préciser en conséquence les objectifs paysagers du PADD
- permettre l'application territorialisée de ces objectifs par le développement d'une OAP thématique et/ou d'outils réglementaires.

***Réponse de VEA :** Un approfondissement du diagnostic paysager pourrait être envisagé, sous réserve de la disponibilité de données pertinentes et exploitables à l'échelle du territoire. Cet approfondissement pourra être mobilisé pour améliorer la qualité du projet, notamment dans les secteurs à enjeux visuels ou patrimoniaux identifiés.*

Le projet de PLUi comporte de nombreuses dispositions contribuant à la préservation et à la valorisation du paysage, telles que les règles d'alignement et de hauteur qui concourent à préserver l'harmonie des formes urbaines. Le renforcement de la végétation au sein des espaces bâtis contribue à améliorer les paysages du quotidien et les transitions urbaines. Aussi, l'identification de cônes de vue n'est pas jugée nécessaire au sein du PLUi.

VEA ne prévoit pas, à ce stade, la création d'une OAP thématique spécifique au paysage. Néanmoins, une relecture attentive des pièces réglementaires sera engagée sous l'angle paysager afin d'identifier les leviers d'action pertinents. Cette démarche permettra d'enrichir les OAP existantes ainsi que le règlement, par l'intégration de dispositions visant à préserver et valoriser les qualités paysagères du territoire.

(19) L'Autorité environnementale recommande :

- d'étudier finement les spécificités paysagères locales du territoire ;
- De présenter opération par opération la contribution du projet aux qualités paysagères préexistantes en prévoyant, le cas échéant, des dispositions d'OAP et de règlement ;
- De mieux qualifier le paysage par les dispositions d'OAP sectorielles, de conditionner les projets au respect d'une trame verte et bleue et de trames pour l'aménagement des espaces publics.

***Réponse de VEA :** Un approfondissement du diagnostic paysager est envisagé, sous réserve de la disponibilité de données pertinentes et exploitables à l'échelle du territoire. Cet approfondissement pourra être mobilisé pour améliorer la qualité du projet, notamment dans les secteurs à enjeux visuels ou patrimoniaux identifiés au stade de la délibération d'approbation du PLUi ou dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure.*

(20) L'Autorité environnementale recommande de :

- caractériser les niveaux de vulnérabilité du territoire aux effets d'îlots de chaleur urbains (ICU)
- effectuer une modélisation globale avant/après pour apprécier les effets des projets urbains sur le phénomène, sur le fondement de la trajectoire nationale de référence pour l'adaptation au changement climatique.

***Réponse de VEA :** VEA a réalisé un diagnostic complet sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain, comportant une cartographie des îlots de chaleur, des mesures in-situ sur quelques sites et une analyse concernant les publics vulnérables. La modélisation globale avant/après relève de l'étude d'impact à réaliser en phase projet, et non du champ de compétence du PLUi.*

Ce dernier fixe un cadre stratégique et réglementaire, mais ne permet pas, à ce stade, une modélisation fine des effets de tous les projets urbains susceptibles d'être mis en œuvre sur le territoire, lesquels seront précisés ultérieurement lors des procédures opérationnelles.

(21) L'Autorité environnementale recommande :

- D'inscrire dans le projet de PLUi les objectifs de stationnement sécurisé des vélos à proximité des gares et dans les espaces publics ;
- De transcrire effectivement dans le PLUi révisé le principe de conditionnalité du développement urbain à la réalisation d'aménagements favorables aux déplacements alternatifs à la voiture inscrit dans le PADD.

***Réponse de VEA :** La Loi d'Orientation des Mobilités fixe des objectifs chiffrés en matière de stationnement sécurisé pour les vélos, notamment en consigne. Bien que ces chiffres ne soient pas prescriptifs, Île-de-France Mobilités les a réévalués à la hausse afin d'accélérer le développement de l'intermodalité. Par ailleurs, la RATP et la SNCF ont fixé avec IDFM des objectifs chiffrés spécifiques de déploiement de places de stationnement vélo sécurisé dans leurs réseaux respectifs. Ainsi, dans le cadre de sa stratégie cyclable et des contrats de pôles des gares de Serris–Montévrain (Val d'Europe) et d'Esbly, VEA respecte les objectifs de mise en place de stationnements vélos en gare, conformément aux orientations de la Loi d'Orientation des Mobilités et aux objectifs fixés par Île-de-France Mobilités.*

Concernant le principe de conditionnalité du développement urbain à la réalisation d'aménagements favorables à la voiture, il est à noter que les principes d'aménagement et de construction des futures ZAC font l'objet d'échanges entre VEA, l'EPA France et le département. Ces échanges visent à assurer la cohérence des projets d'aménagement urbains avec :

- *Le PLM : garantir l'accessibilité et l'équilibre du partage modale de la voirie, assurer la desserte des transports collectifs, anticiper les dessertes en transport en commun des futurs quartiers. Mise en place de stationnement vélo en accès libre sur voirie en amont des passages piétons, traitement des effets de coupure des grands axes/infrastructures ;*
- *Le Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables 2023-2033 : respect des aménagements inscrits dans le SDIC pour chacune des opérations de construction, par commune ;*
- *Le renouvellement de l'offre bus dans les futurs quartiers : parcours des lignes, fréquence, amplitude horaire, performance du réseau, implantation des points d'arrêt et conditions de circulation des bus, etc. ;*
- *TCSP : intégration de la plateforme du transport en commun en site propre en lien avec les opérations d'aménagements projetées.*

Ces dispositions sont inscrites et déclinées dans l'OAP Mobilités.

(22) L'Autorité environnementale recommande de :

- Compléter l'évaluation environnementale par l'évaluation des incidences des divers projets routiers sur la santé humaine des populations actuelles et à venir dans les nouveaux quartiers (exposition à des pollutions atmosphériques et sonores) et sur les milieux naturels ;
- Prendre des mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) adaptées ;
- Démontrer que ces réalisations sont cohérentes avec l'objectif de développement d'alternatives à l'usage de la voiture individuelle.

***Réponse de VEA :** Les évaluations seront conduites en phase projet, dans le cadre des études d'impact réglementaires. Celles-ci permettront d'identifier les incidences spécifiques, de proposer des mesures d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation (ERC), et*

de vérifier la cohérence des projets avec les objectifs de développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle.

(23) **L'Autorité environnementale recommande**, sous réserve d'une approbation du PLUi postérieure à l'entrée en vigueur du plan des mobilités en Île-de-France de compléter le règlement :

- Pour limiter l'offre de stationnement automobile dans les immeubles neufs de bureaux, par la définition de normes plafond en cohérence avec la mesure 9.3.1 du plan des mobilités en Île-de-France ;
- Pour réguler l'offre de stationnement automobile dans les nouveaux centres ou zones de commerces et /ou de loisirs, par la définition de normes plafond en cohérence avec la mesure 9.3.3 du plan des mobilités en Île-de-France.

Réponse de VEA : Le développement du territoire pour les prochaines années sera en forte croissance, générant des déplacements domicile-travail quotidiens, notamment, pour lesquels la voiture reste le mode de transport privilégié. Cet usage est une conséquence directe de la forte motorisation des ménages du territoire, ainsi que du manque d'alternative compétitive à l'automobile, conformément aux conclusions des études de stationnements réalisées sur le territoire.

L'article L151-32 du Code de l'urbanisme précise que ce n'est que « lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent » que « le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ». L'offre de transport en commun étant insuffisante, le PLUi ne prévoit donc pas de plafond pour les bâtiments de bureaux. Dans le cadre des observations de VEA sur le PLMIF, et par délibération, VEA a demandé à IDFM de reformuler en recommandation, la mesure « limiter le stationnement automobile dans les immeubles neufs de bureaux ». Aussi, les réflexions à ce sujet demeurent conditionnées aux échanges en cours avec la Région.

(24) **L'Autorité environnementale recommande de :**

- réduire les exigences minimales de stationnement automobile pour les opérations de construction neuve de moins de trois logements et de grands logements (à plus de 500 mètres des gares et hors logements sociaux) de manière à ce que l'ensemble des exigences respecte les bornes fixées par la mesure 9.3.1 du plan des mobilités en Île-de-France, voire leur substituer des plafonds ;
- prendre en compte la règle destinée au stationnement des visiteurs dans la définition de ces exigences minimales.

Réponse de VEA : VEA prend en considération ces remarques. Il est toutefois à noter que les exigences relatives à l'application de la mesure 9.3.2. du plan des mobilités Ile de France constituent des recommandations et que le stationnement visiteur n'est pas abordé dans le PLMIF. En outre, l'exigence minimale du PLUi étant plus contraignante que celle du PLMIF, elle est bien compatible avec cette dernière.

(25) **L'Autorité environnementale recommande** de décliner dans le PLUi la mesure 4.2.4 du plan régional de mobilité définissant les normes minimales de stationnement vélo dans les constructions neuves et dans les projets de modification du bâti existant.

Réponse de VEA : Le projet de PLUi détermine des obligations en matière de stationnement vélo en fonction du type de logement (T1, T2...) et non de sa superficie, comme le fait le PLMIF.

Si la méthodologie de calcul du nombre de places diffère, le projet de PLUi de VEA décline les mêmes exigences.

8.2.La CEDEPENAF

La CDPENAF a rendu un avis favorable le 6 juin 2025 ; la CDPENAF recommande :

- D'augmenter à 15 m la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles ;
- De mieux repérer les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, en ajoutant notamment une carte ;
- De plafonner en surface les 30 % d'extensions possibles en zone N ;
- D'être plus précis dans le règlement des zones A et N pour limiter les constructions de services publics et d'intérêts collectifs ;
- De supprimer la continuité hydraulique entre le Grand Morin et le Canal latéral qui n'existe plus ;
- De déclasser l'Espace Boisé Classé sur le DPF du Canal qui est trop contraignant ;
- De corriger le zonage A qui intègre les équipements sur la commune de Saint-Germain-sur-Morin et préférer un zonage Ue correspondant à la réalité du terrain.
- D'intégrer l'étude d'incidence Natura 2000 et expliciter la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » ;
- D'actualiser la cartographie et le tracé des cours d'eau. Certains sont manquants ou non visibles ;
- D'intégrer la réglementation du SAGE dans le règlement pour limiter l'imperméabilisation des berges dans une bande de 5 m ;
- D'actualiser la superficie du STECAL à Serris à la réalité des projets ;
- De ne pas étendre la zone Ux sur le massif boisé à Villeneuve Saint Denis ;
- De manière générale, de classer les zones en fonction de la réalité du terrain : les espaces agricoles sont à classer en A et les espaces naturels sont à classer en N, au besoin ces classements peuvent être indicés avec un règlement particulier ;

8.3. Les avis des PPA

Récapitulatif des réserves, remarques et/ou observations formulées par les PPA consultées sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Val d'Europe Agglomération

(PPA)°Personnes Publiques Associées consultées	Nombre de réserves, remarques et/ou observations
Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers CDPENAF	9
Avis de la chambre d'agriculture de la Région Ile de France	9
Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine et Marne	7

Avis de la commission locale de l'eau (CLE) intégration SAGE de l'Yerres	3
Avis de la communauté de communes du Val Briard	0
Avis de la DRIEAT	7
Avis de la mairie d'Esblly	20
Avis de la mairie de Bailly Romainvilliers	20
Avis de la mairie de Chessy	30
Avis de la mairie de Coupvray	58
Avis de la mairie de Magny-le-Hongre	1
Avis de la mairie de Saint Germain sur Morin	4
Avis de Serris	98
Avis de la mairie de Villeneuve le Comte	10
Avis de la SNCF	9
Avis du département de Seine et Marne	63
Avis du préfet de Seine et Marne	107
Avis du SIEMU (Syndicat Intercommunal Etudes Mobilités Urbaines)	9
Avis d'EPAFRANCE	133
Avis de HAROPA PORT	1
Avis d'Ile de France Mobilités	17
Avis d'Ile de France Nature	3
TOTAL	611

Parmi les PPA consultés, 20 d'entre eux, listés ci-après, n'ont pas répondu, rendant ainsi leur avis réputés favorables.

- Association pour la valorisation des espaces nature du Grand Voyeux
- Association Renard
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- Communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie
- Communauté d'agglomération du Pays de Meaux
- Communauté d'agglomération Marne et Gondoire
- Conseil régional d'Ile de France
- DRAC
- DRIE
- Mairie de Montry
- Mairie de Villeneuve-Saint-Denis
- RATP

- SDIS
- SMAGE des DEUX MORIN
- SUEZ
- Syndicat des transports d'Ile-de-France
- Syndicat mixte du Bassin de la Marsange
- TRANSDEV
- Union social pour l'Habitat d'Ile-de-France
- Voies navigables bassin de la Marne

8.3.1. Avis de la chambre d'agriculture de la Région Ile de France

La chambre d'agriculture de la Région Ile de France a émis un avis favorable avec les remarques suivantes :

Remarque 1 :

Nous constatons avec satisfaction que le zonage respecte globalement l'affectation réelle des sols. Subsistent néanmoins quelques parcelles déclarées au RPG 2023 (c'est-à-dire agricoles) classées en N (naturelle). Nous demandons leur reclassement en A.

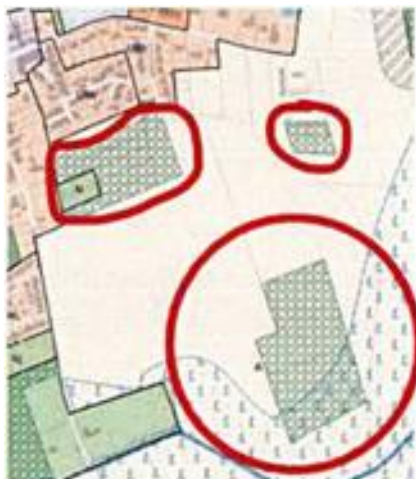
Exemple à Magny-le-Hongre :



Remarque 2 :

Nous demandons que les bois et bosquets faisant l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) se situant au sein d'espaces agricoles soient classés en N et non en A car il s'agit bien d'espaces naturels et non agricoles.

Exemple à Villeneuve-Saint-Denis :

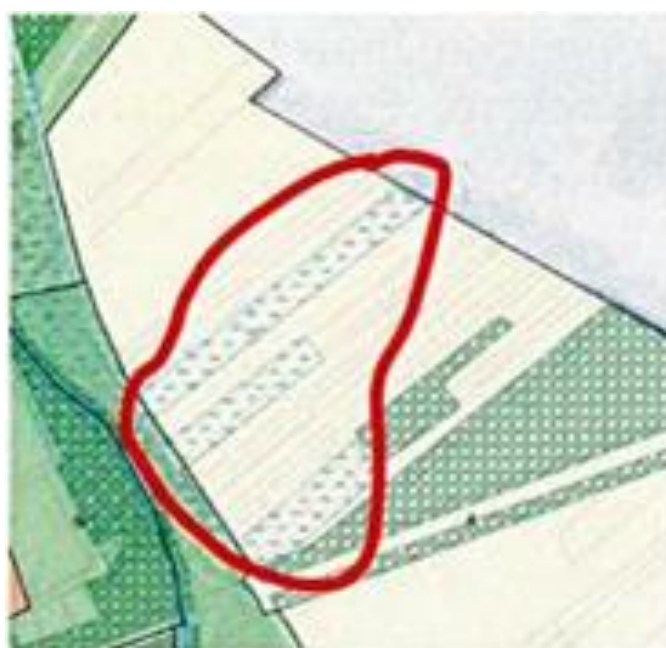


Remarque 3 :

Nous demandons que le complexe sportif à Saint-Germain-sur-Morin (lequel ne relève pas d'une activité agricole) fasse l'objet d'un classement en UE plutôt que A.

Remarque 4 :

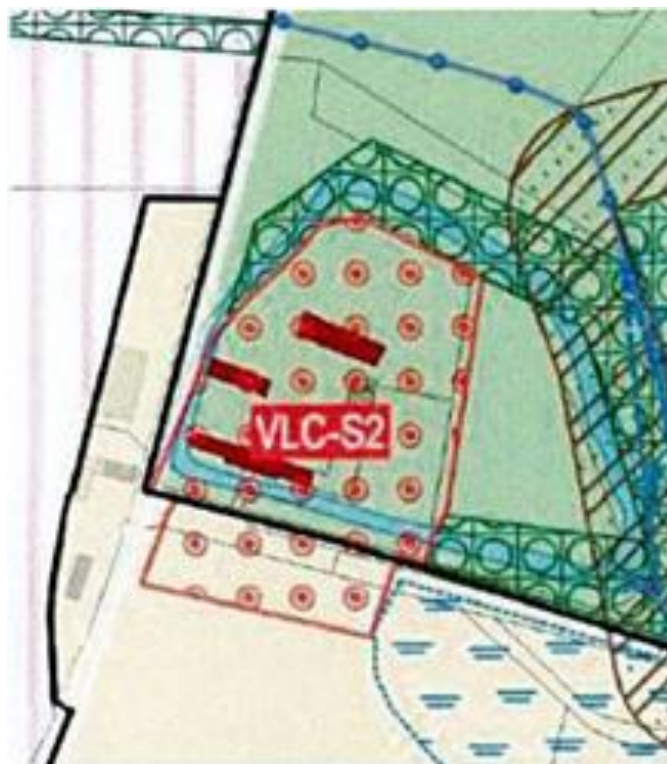
A la lecture des plans, apparaît un aplat représentant les **zones humides potentielles**. Pour davantage de lisibilité, nous demandons que celles-ci soient enlevées des plans et répertoriées en annexes du PLU.

Exemple à Esbly :

Zones humides potentielles

Remarque 5 :

Le règlement de la zone A stipule que les bâtiments repérés au plan de zonage peuvent changer de destination et liste celles possibles. Après examen attentif des plans de zonages, nous avons bien constaté le repérage de **bâtiments agricoles faisant l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti** mais aucun d'entre eux ne sont repérés comme pouvant changer de destination. Serait-ce un oubli ? Nous demandons que celui-ci soit rectifié.

Exemple à Villeneuve-le-ComteRemarque 6 :

Nous avons repéré à Montry, deux micro zones agricoles au sein du tissu urbain. A quoi cela correspond-il ? S'il s'agit de sièges d'exploitation, un sous-secteur U leur permettant d'évoluer n'est-il pas préférable ?



Remarque 7 :Sur règlement de la zone A :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres. Aujourd'hui, le gabarit des engins agricoles entraîne la nécessité d'avoir des bâtiments plus hauts. Nous demandons que celle-ci soit relevée à 15 mètres.

Remarque 8 :Sur règlement de la zone A :

Il est écrit que les constructions devront s'implanter à une distance de 10 mètres des limites séparatives. Nous avons connaissance d'un projet de construction sur votre territoire rendu impossible par cette mesure car la parcelle en question est en languette. Nous vous demandons la modification de cette règle afin de prendre en compte la spécificité de telles parcelles. Par exemple, autoriser la construction en limite lorsque la largeur de la parcelle est en deçà d'un certain mètre.

Remarque 9 :Sur les liaisons douces :

La Chambre d'agriculture demande que tout projet de liaison douce soit discuté avec le(s) exploitant(s) concerné(s) en amont. En effet, nous vous alertons sur le fait qu'il est important de prendre en compte le maintien des accès aux parcelles, la sécurisation des liaisons notamment pour éviter les conflits d'usages, les incivilités et autres dépôts sauvages

8.3.2. Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine et Marne

Elle donne un avis favorable avec les remarques suivantes :

Remarque 1 :

La CCI Seine-et-Marne recommande de retravailler la forme de l'OAP thématique portant sur le commerce afin d'en affirmer la portée réglementaire dans le PLU et de retirer la notion de « proposition » inscrite dans le document.

Remarque 2 :

La CCI Seine-et-Marne relève plusieurs secteurs de projet concernés par des OAP sectorielles dont la programmation prévoit :

- ✓ L'accueil de surfaces commerciales bien que ces dernières ne soient pas mentionnées dans l'OAP commerce,
- ✓ Des localisations de commerces ou de RDC actifs différentes de celles de l'OAP commerce.

La CCI Seine-et-Marne recommande donc de retravailler l'OAP commerce afin d'assurer une meilleure cohérence entre ces pièces du PLUI. Ces modifications permettront également de faciliter la mise en œuvre de ces programmations et d'en garantir la faisabilité.

Remarque 3 :

La CCI Seine- et-Marne préconise que soit ajoutée la mention suivante au règlement :

« Dans une polarité commerciale délimitée à l'OAP commerce, quel que soit le zonage, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services avec accueil d'une clientèle doivent respecter les prescriptions de l'OAP. En-dehors de ces polarités, et quel que soit le zonage, les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail doivent respecter les conditions posées au règlement. »

Remarque 4 :

La CCI Seine-et-Marne relève la déclinaison de l'OAP thématique commerce dans le règlement écrit par la mention des « linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale ». Bien que représentés au plan de zonage, ces linéaires sont seulement légendés en « *linéaires de commerce à protéger* ». Aussi, la CCI Seine-et-Marne préconise de remplacer la légende « *linéaires de commerce à protéger* » par « *linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale* » afin d'assurer une bonne cohérence entre les pièces du PLUI.

Remarque 5 :

La CCI Seine-et-Marne relève le classement du secteur des Gassets sur la commune de Serris en zone UXg au plan de zonage. Or, le secteur des Gassets correspond à la ZAC des Gassets à venir, dont la vocation est d'accueillir un pôle universitaire complété d'hébergements étudiants ainsi qu'un programme tertiaire et d'activités technologiques (cf. p.73 du diagnostic territorial). A ce titre, le règlement de la zone UXg autorise le logement et l'hébergement sans condition. Afin d'assurer plus de cohérence entre la vocation de ce secteur et celle des zones UX dédiées aux activités économiques, la CCI Seine-et-Marne recommande changer l'intitulé de cette zone par l'intitulé « AUZg » permettant également de respecter la logique appliquée aux secteurs concernés par un périmètre de ZAC.

Remarque 6 :

La CCI Seine-et-Marne s'interroge sur le périmètre de certaines d'entre elles :

- ✓ Le classement en zone UXc des parcelles cadastrées AC 102 (maison d'habitation) et AD171 (parking de logements collectifs) à Saint-Germain-sur-Morin,
- ✓ Le classement en zone UXc des parcelles cadastrées Ol 267, 268, 308, 309, 289, 235, 236,194, 195 (maisons d'habitation) situées le long de l'avenue Joffre à Esbly.

La CCI Seine-et-Marne suggère donc de vérifier ces classements et de les corriger si nécessaire.

Remarque 7 :

La CCI Seine-et-Marne recommande de prévoir un sous-zonage au sein de la zone N qui soit dédié aux activités équestres sur le centre équestre de Saint-Germain-sur-Morin.

8.3.3. Avis de la commission locale de l'eau (CLE) intégration SAGE de l'Yerres

La CLE sur le projet est favorable avec les fortes réserves suivantes vis-à-vis de la prise en compte des zones humides sur le territoire de VAE. En particulier la CLE demande :

Réserve 1 :

De protéger l'ensemble des zones humides avérées identifiées sur le territoire (y compris celles de la cartographie DRIEAT 2021), en les inscrivant en zone N, voire en zone Nzh, A ou Azh. La CLE recommande en particulier que les zones humides avérées classées en zones U et AU soient reclassées en Nzh afin d'en assurer la préservation ;

Réserve 2 :

D'intégrer dans le plan de zonage du PLUi les zones de classe A et B de la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides de la DRIEAT (2021) ;

Réserve 3 :

La CLE recommande également d'intégrer dès à présent les futurs articles 4 et 4 bis du règlement du SAGE dans le PLUi, même s'ils ne sont pas encore opposables

8.3.4. Avis de la communauté de communes du Val Briard

La communauté de communes du Val Briard a émis un avis favorable sans observations ou remarques particulières.

8.3.5. Avis de la DRIEAT

L'unité départementale de Seine et Marne de la DRIEAT fait part des observations et des remarques suivantes :

Remarque 1 :

Les sources Géorisques prises en compte dans l'état initial environnemental datent de 2020. Pour une révision du PLUI en 2025, il serait souhaitable de compléter les documents et de prendre en compte des données plus récentes.

Remarque 2 (ICPE) :

M DEMONTRON, dont le site se situe sur la commune de Villeneuve-Saint-Denis, bénéficie de l'accusé de réception du 16 février 1996 concernant un atelier de transformation du caoutchouc à froid et de fabrication de pièces moulées ; l'activité est encore existante. Suite à l'évolution de la nomenclature, le classement actuel est inconnu.

Remarque 3 (ICPE) :

M. ZAGRODNIK, site également sur la commune de Villeneuve-Saint-Denis, bénéficiait de l'accusé de réception du 18 juin 1968, Une inspection a été réalisée sur ce site le 2 mars 2023. Le site n'est plus en fonctionnement mais aucune notification de cessation d'activité n'a été transmise au Préfet, aussi, en l'absence de diagnostic, une pollution des sols et/ou des eaux

souterraines ne peut être exclue. De plus, aucune information ne permet de savoir si la cuve de stockage de carburant est encore présente sur le site.

Remarque 4 :

L'ancienne porcherie industrielle de la société SAGA du Jariel, fait l'objet d'un SIS (PJ) en raison de la présence d'une pollution résiduelle dans les sols, en provenance de remblais réalisés en phase d'exploitation.



Remarque 5 :

Sur la commune d'Esbly, il existe un PAC risques technologiques du 26 octobre 2015 relatif au silo Valfrance d'Esbly, qui touche également la commune de Coupvray et dont les recommandations devraient apparaître dans le document d'urbanisme.

Remarque 6 :

La société Auvalis, située sur la commune de Serris, a fait l'objet d'un rapport de l'inspection des installations classées en date du 24 mars 2014, transmis à la commune par courrier préfectoral du 31 mars 2014.

Remarque 7 :

Les territoires des communes de Chessy, Coupvray, Esbly, Montry, sont concernés par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n° 70-1 du 2 janvier 1970. Cette information est bien mentionnée en page 37 du rapport de présentation, mais l'existence de ce périmètre doit figurer dans les annexes du plan local d'urbanisme, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, en application de l'article R. 151-53.

8.3.6. Avis de la SNCF

La SNCF fait part des remarques suivantes concernant le projet de révision du PLUi de Val d'Europe Agglomération :

Observation 1 :

S'agissant des partis d'aménagement proposés :

Le règlement des zones UAa, UAb, A, N, Nj et Np autorise sous conditions, la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Cela pose une difficulté de principe.

Afin de ne pas nuire à l'activité ferroviaire et à ses installations, le règlement de ces zones devra autoriser la construction et l'installation de locaux nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics sans conditions.

Observation 2 :

S'agissant des partis d'aménagement proposés :

Le règlement des zones UAa, UAb, UBb (pour la commune de Coupvray) et UCb interdit les installations et constructions à usage exclusif d'entrepôts et le règlement des zones UBa, UXc et Uxm l'autorise sous conditions.

Il conviendrait d'autoriser explicitement, dans ces zones, les entrepôts sur les emprises ferroviaires, sans limiter leur usage aux activités ferroviaires et sans conditions pour les emprises du GPU.

Observation 3 :

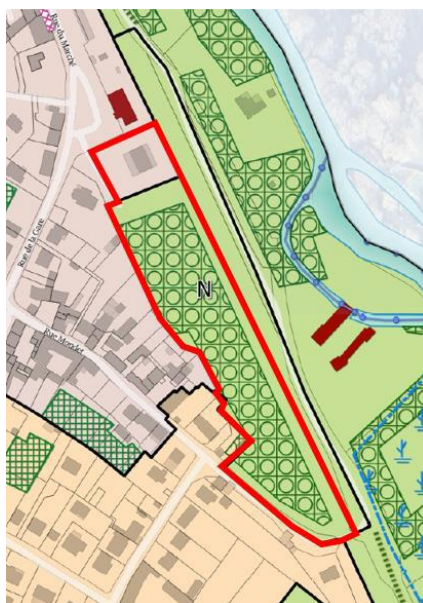
S'agissant des partis d'aménagement proposés :

Enfin, certains choix de zonage appellent des observations de notre part dans la mesure où ils ne correspondent pas aux usages actuels ou pressentis des terrains concernés.

C'est notamment le cas pour deux fonciers dans la commune de Saint-Germain-sur-Morin.

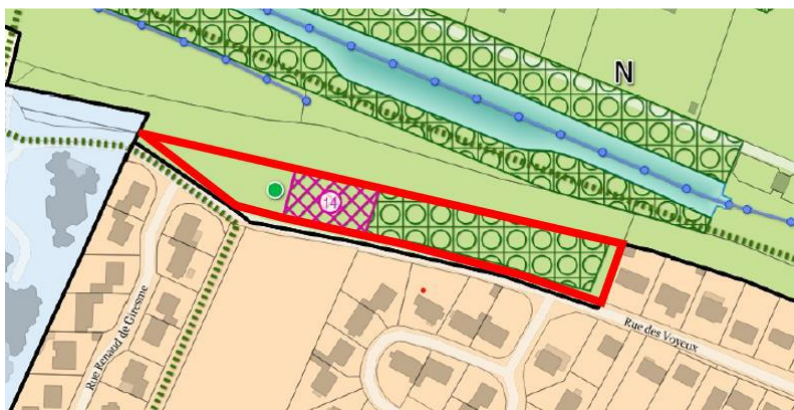
Secteur n°1 :

Le PLUi classe en zone UAb et N la parcelle AE 405 pour partie (en rouge ci-dessous).



Secteur n°2 :

Le PLUi classe en zone N la parcelle AC 323 pour partie.



Nous demandons donc un classement en zone UAa pour le foncier en secteur n°1 et en zone UBa pour le secteur n°2.

Observation 4 :S'agissant des emplacements réservés :

Deux emplacements réservés au profit de la commune de Saint -Germain-sur-Morin, sont inscrits sur du foncier appartenant au GPU.

- L'ER SGM_13, pour la réalisation de l'aménagement d'un équipement public.
- L'ER SGM_14, pour l'aménagement d'un parking végétalisé.

S'agissant de l'ER SGM 13, une demande de mutabilité devra être faite auprès de SNCF immobilier.

S'agissant de l'ER SGM14, en l'état du classement des terrains en zone naturelle, nous demandons la suppression de cet emplacement réservé.

Le projet de parking pourra être envisagé au regard d'une mutation plus globale de ce secteur.

Observation 5 :S'agissant des orientations relatives à la trame verte et bleue :

Nous demandons la suppression de la protection au titre des articles L.113-2 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les terrains d'assiette appartenant à SNCF Réseau.

Et il conviendra de conserver une frange non classée aux abords du domaine public ferroviaire afin de ne pas empêcher l'entretien de la végétation.

Observation 6 :S'agissant des projets de développement sur du foncier ferroviaire :

Pour Esbly – OAP Secteur gare, cette OAP prévoit un principe d'aménagement « *d'entrée de ville à sécuriser et matérialiser* » sur du foncier appartenant au GPU.

Cet aménagement devra se faire en concertation avec SNCF.

Observation 7 :S'agissant des arbres remarquables :

Le PLUi prévoit une protection d'arbres remarquables, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. C'est notamment le cas sur la commune de Saint-Germain-sur-Morin, où un arbre a été planté sur du foncier appartenant à SNCF Réseau.

Nous demandons la suppression de cette protection au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme sur le terrain d'assiette appartenant à SNCF Réseau.

Observation 8 :S'agissant des servitudes d'utilité publiques au profit du GPE :

Vous trouverez en pièce jointe, la nouvelle version de la notice T1. Ce document permet d'identifier les servitudes relatives aux riverains du chemin de fer, modifiées par l'ordonnance n° 2021-444 du 14 avril 2021 relative à la modernisation des règles de protection du domaine public ferroviaire et par son décret d'application Décret n° 2021 -1772 du 22 décembre 2021 relatif à la protection du domaine public ferroviaire.

Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que des mesures de gestion de la végétation aux abords.

L'ensemble de ces mesures est applicable depuis le 1er janvier 2022.

Observation 9 :S'agissant de la consultation d'EDF dans le cadre des permis de construire :

Il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

8.3.7. Avis du département de Seine et Marne

Le département de Seine et marne émet un avis favorable au PLUi de Val d'Europe Agglomération sous réserve de la prise en compte des observations techniques suivantes :

Observation 1 :

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de bus à haut niveau de service en site propre Esbly-Val d'Europe (EVE)

Il est impératif que les services de la DR, et notamment l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie concernée, soient associés aux réflexions, afin que le projet soit conforme aux exigences de sécurité et de fluidité sur RD.

Observation 2 :

Le Plan Local des Mobilités de Marne-la-Vallée identifie les zones où l'apaisement est recommandé ou engagé. Ces zones concernent notamment des routes départementales. L'ARD de Meaux-Villenoy devra être associée aux réflexions afin d'étudier l'impact de ces mesures d'apaisement sur les routes départementales et de définir conjointement les mesures d'apaisement les plus appropriées, le projet étant soumis à son accord.

Observation 3 :Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles :

Le projet de PLUI du Val d'Europe Agglomération comprend 25 OAP sectorielles subdivisées par secteurs et par communes.

Il est rappelé que tout projet ayant un impact direct ou indirect sur le domaine public routier départemental devra faire l'objet d'une concertation avec les services de la Direction des Routes et notamment l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie départementale, en phase étude et en phase travaux ; le projet étant soumis à son accord. Cette remarque est également valable pour les aménagements paysagers et les mobilités actives.

Enfin, il est impératif que l'ensemble des besoins en stationnement des OAP soit satisfait au sein de leur périmètre, et afin d'éviter tout stationnement anarchique sur le réseau routier départemental.

Observation 4 :Secteur de la ZAE Nord Circulaire :

Il est prévu une requalification du barreau (EE') entre la RD 344 et la RD 934, qui sera accompagnée de plantations de part et d'autre de la voie, d'une voie secondaire de cheminements pour modes actifs, et doublé à 2x2 voies de circulation

La Direction des Routes n'acceptera aucun accès depuis le barreau, ni aucun accès depuis la RD 934. Seuls peuvent être conservés sur le schéma : l'accès depuis le Boulevard de l'Europe (entre le carrefour avec le barreau et la voie ferrée) et l'accès depuis la rue des Quilles.

Enfin, le projet ne prévoit pas de zones de stationnement spécifiées sur le schéma de l'OAP. Il est donc impératif que des parkings soient aménagés à l'intérieur du secteur, afin d'éviter tout stationnement non régulé sur le réseau routier départemental.

Observation 5 :OAP 7 et 8 « Secteur de la Dhuis et secteur de la ZAE Nord Circulaire » à l'entrée ouest de Coupvray, à la limite avec les communes de Chalifert et Chessy.

Les nombreux piquages prévus depuis le réseau routier départemental vers cette OAP ne peuvent pas tous être acceptés.

- Il est donc demandé de limiter à 2 le nombre d'accès depuis la voie nouvelle : celui au nord peut être conservé et caractérisé d'accès principal (il est complété par un accès secondaire de service accepté par la DR et inutile à représenter) et il faut supprimer l'un des 2 autres pour n'en garder qu'un ;

- Le piquage depuis la RD 5, situé à quelques dizaines de mètres du carrefour entre la voie nouvelle et la RD 5, n'est pas réalisable, et doit être supprimé ;
- Le piquage depuis la RD 5 au niveau du carrefour avec le Chemin de la Haillette doit être translaté vers le sud, depuis la voie de la ZAC de Saint-Eloi ;
- Le piquage depuis la RD 934 doit être supprimé.

Observation 6 :

Esbly :

OAP 9 « Secteur Centre-Ville » :

Il est bien précisé qu'aucune nouvelle entrée ni aucun nouveau stationnement ne devront être aménagés depuis la RD 5, classée route à grande circulation (RGC). De même qu'il est proposé que les places réservées aux résidents soient situées en sous-sol, avec un accès exclusivement prévu le long de la rue du Général Leclerc.

Observation 7 :

Esbly

OAP 10 « Secteur Gare » :

Le projet ne prévoit pas de zones de stationnement. Il est donc demandé d'aménager les parkings nécessaires à l'intérieur du secteur afin d'éviter tout stationnement anarchique sur le réseau routier départemental.

Observation 8 :

Montry :

OAP 15 « Rues Dr Roux et Emile Zola » :

Aucun piquage n'est prévu depuis la RD 934. Le stationnement devra être prévu à l'intérieur du périmètre de l'OAP et ne devra en aucun cas être reporté sur le réseau routier départemental.

Observation 9 :

Saint Germain sur Morin :

OAP 16 « La Grande Couture » :

Une zone tampon paysagère, composée d'arbres de hautes tiges, d'au moins 8 m de largeur, sera développée en limite nord de l'OAP et en bordure de la RD 934. Un retrait depuis la RD 934 d'au moins 10 mètres devra être respecté.

Une étude devra être réalisée avec les services compétents, dont l'ARD de Meaux-Villenoy, en particulier pour les aspects liés aux circulations douces. En outre, le Département ne sera pas maître d'ouvrage de ces aménagements le long de la RD 934.

Observation 10 :

Saint Germain sur Morin :

OAP 17 « Centre-ville » :

La programmation d'habitat et de linéaires de RDC actifs est principalement prévue le long de la RD 934. Il conviendra que le parking public soit dimensionné pour les visiteurs des habitants et les usagers des commerces pour prévenir tout stationnement (notamment minute) anarchique sur RD. Comme précisé, les stationnements devront être répartis de manière équilibrée, et pourront s'intégrer aux bâtiments à créer.

Une centralité fonctionnelle est prévue au centre de l'OAP, le long de la RD 934. Cette centralité devra être soigneusement accompagnée de parkings, et ne devra pas engendrer une multiplication des accès depuis la RD 934.

Concernant la desserte viaire, il est proposé la création d'une voie interne, tous modes, à sens unique, reliant la RD 934 au sud à la rue du Général de Gaulle (voie communale) au nord. Le raccordement à la RD 934 est prévu en courbe, la présence d'un mur limite fortement la visibilité. En conséquence, il est demandé que l'OAP précise le sens de circulation de cette voie : l'entrée de la voie nouvelle devra se faire depuis la RD 934, et la sortie vers la voie communale au nord.

Par ailleurs, la commune devra veiller à une bonne insertion des cyclistes dans le réseau routier départemental.

Observation 11 :SerrisOAP 20 « ZAC des Gassets » :

Dans les orientations écrites, il est mentionné qu'il faut favoriser la mutualisation du stationnement et la limitation de l'imperméabilisation des sols. Il est donc recommandé de prévoir des places de stationnement à l'intérieur du périmètre pour éviter tout stationnement désordonné le long des RD.

Observation 12 :Villeneuve le Comte :OAP 24 « Villages-Nature » en limite communale nord de Villeneuve-le-Comte :

La RD 231 est une Route à Grande Circulation (RGC), une bande d'Inconstructibilité de 75 mètres est donc obligatoire en dehors des espaces urbanisés de la commune.

L'accès automobile au site se fera par un point d'entrée à créer à l'angle nord-est du projet, donnant sur la RD 344p (en impasse). Aucun autre accès automobile depuis les voies publiques n'est autorisé, hors accès de sécurité. Les déplacements automobiles seront à limiter à l'intérieur de l'OAP. Le stationnement des véhicules automobiles est pris en compte, même s'il n'est pas schématisé.

Observation 13 :Routes départementalesDiagnostic territorialLe réseau de voirie (p.170) :

Il convient d'ajouter à cette description la RD 345 comme axe structurant reliant l'A4 au pôle touristique et commercial du territoire.

D'autre part, la carte de localisation de cette voirie présente plusieurs imprécisions qu'il convient de corriger parmi lesquelles :

- L'absence de désignation de certaines routes représentées sur la carte (A4, RD 5, RD5a, RD 85p, RD 93, RD 231, RD 239, RD 344p, RD 345, RD 934 et RD 1005d).
- L'absence de certaines routes départementales (RD 364 entre A4 et RD 96).
- L'indication de certaines routes du réseau secondaire identifiées comme du réseau routier départemental (à Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers) alors qu'il s'agit de voies communales.
- Le tracé non-représenté de la RD 344 (boulevard circulaire) à l'Est de Chessy (barreau E – E', entre le carrefour giratoire Nord représenté et la RD 934)

Observation 14 :

Servitude d'alignement EL7

Bailly-Romainvilliers :

La RD 406 n'est pas concernée par un plan d'alignement. Par ailleurs, un plan d'alignement est également mentionné pour la RD 93. Or, cette route ne traverse plus le territoire communal, en raison du déclassement de son ancien tracé, désormais intégré à la voirie communale. Le tracé indiqué est donc obsolète.

Il convient, en conséquence, de supprimer ces deux mentions (RD 406 et RD 93) de la liste des SUP, aucune route départementale n'étant actuellement concernée par un plan d'alignement sur le territoire de la commune.

Observation 15 :

Servitude d'alignement EL7

Chessy :

Il est indiqué, dans la liste des SUP, que la RD 5r est concerné par un plan d'alignement, ce qui est incorrect : cette voie a été déclassée et intégrée à la voirie communale. Dès lors, il convient de supprimer cette mention, le Département n'étant plus gestionnaire ni de la voie, ni du plan associé.

Par ailleurs, sur le plan des servitudes d'utilité publique, le tracé de la RD 5r est obsolète et doit être supprimé.

Observation 16 :

Servitude d'alignement EL7

Coupvray :

Le plan d'alignement mentionné pour la RD 5 est à supprimer, cette voie n'étant pas concernée par un plan d'alignement.

Sur le plan des SUP, les tracés des RD 5a (à son extrémité nord) et de la RD 45a (à son extrémité est) sont incorrectement reportés. Ces tracés doivent être rectifiés conformément au plan de localisation annexé. Par ailleurs, le tracé indiqué sur la RD 5 doit également être supprimé.

Observation 17 :

Servitude d'alignement EL7

Esbly :

Sur la liste des SUP, la date d'approbation du plan d'alignement de la RD 239 est incorrecte. En revanche, celle mentionnée pour la RD 5 est exacte. Il convient donc de corriger la date d'approbation du plan d'alignement de la RD 239 comme suit : 17 juin 1947...

Observation 18 :

Servitude d'alignement EL7

Magny-le-Hongre :

Les RD 93 et RD 93a à Magny-le-Hongre ne sont pas concernées par des plans d'alignement. Ces deux mentions doivent donc être supprimées de la liste des SUP. À noter que le territoire communal n'est pas traversé par la RD 93a.

Par ailleurs, sur le plan des SUP, le tracé de la RD 93 est obsolète, cette route ayant été intégralement déclassée en voirie communale.

Observation 19 :

Servitude d'alignement EL7

Montry :

- Les RD 85p et RD 93 ne sont pas concernées par un plan d'alignement. Il convient donc de supprimer ces deux lignes de la liste des SUP ainsi que le plan d'alignement tracé sur la RD 85p ;
- Le plan d'alignement de la RD 239 a été approuvé le 12/06/1944 (et non le 28/01/1944) ;
- Le tracé du plan d'alignement de la RD 934 doit être prolongé jusqu'aux limites communales à l'Est...

Observation 20 :

Servitude d'alignement EL7

Saint Germain sur Morin :

Les dates des plans d'alignement des RD 8a, RD 8e et RD 934 sont incorrectes. Seule la date du plan d'alignement de la RD 436 est exacte. Il convient donc de les corriger (cf. annexe1).

Les tracés sont globalement corrects, toutefois, une imprécision subsiste à l'extrémité Est du tracé du plan d'alignement de la RD 8a.

Observation 21 :

Servitude d'alignement EL7

Serris :

Aucune route départementale n'est concernée par un plan d'alignement. Par conséquent, les plans mentionnés dans la liste des SUP (RD 406 et RD 93) doivent être supprimés.

Il s'agit d'anciennes routes départementales déclassées en voirie communale, le Département n'est plus gestionnaire ni de la voie, ni du plan associé, mais la servitude devrait être attribuée à la voirie communale concernée.

Observation 22 :

Servitude d'alignement EL7

Villeneuve le Comte :

Il est indiqué que la RD 21 est concernée par deux plans d'alignement, ce qui est incorrect. Ces plans concernent en réalité des sections déclassées de la RD 21. Il convient donc d'attribuer ces deux lignes de la liste des SUP aux voiries communales concernées.

Il manque le second plan d'alignement concernant la RD 96, qu'il convient d'ajouter au tableau en indiquant la date suivante : 23 juillet 1845.

Enfin, le plan des SUP ne présente aucun tracé des plans d'alignement. Cette donnée doit être intégrée au plan des SUP de la commune (cf. annexe 1).

Observation 23 :

Servitude d'alignement EL7

Villeneuve Saint Denis :

La date d'approbation du plan d'alignement de la RD21 doit être corrigée comme suit : 13/09/1881.

D'autre part, la RD 21e n'est pas concernée par un plan d'alignement. Son recensement doit donc être retiré de la liste des servitudes ainsi que son tracé dans le plan des SUP par commune.

Enfin, pour toutes les routes départementales, il est nécessaire d'ajouter le Département en tant que gestionnaire et ses coordonnées :

Observation 24 :

Règlement écrit :

Affouillements et exhaussements de sol

En zones A et N, les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des risques, à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie, aux déplacements tous modes sont autorisés, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

Néanmoins, comme la notion de sauvegarde des paysages porte à interprétation, et bien que le Département soit particulièrement vigilant à l'intégration paysagère de ses projets, **il est demandé de supprimer cette mention pour les projets d'infrastructures et de réseaux publics.**

Par ailleurs, les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés lorsqu'ils s'avèrent nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public. Toutefois, certaines restrictions sont posées : les exhaussements ne doivent pas engendrer une différence d'altitude supérieure à 10 mètres par

rapport au niveau de l'emprise publique la plus proche. Cette différence de hauteur est réduite à 5 m maximum au droit de logement(s) situé(s) à moins de 30 m. De plus, ils sont totalement interdits sur les communes de Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis, ainsi que sur la commune d'Esbly (uniquement en zone N). Cela peut être contraignant pour certains projets routiers qui ne peuvent respecter ces limitations. **Il est donc demandé que les projets d'infrastructures routières publiques soient exclus de ces restrictions.**

En zone AUx, qui concerne les secteurs soumis aux OAP et dans lesquels des voies nouvelles sont prévues (par exemple OAP 7 et 8), le règlement autorise les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés. Or, les infrastructures et projets routiers ne sont pas identifiés parmi les destinations ni parmi les sous-destinations autorisées ou interdites. **Afin de lever toute ambiguïté, il est demandé que la rédaction soit précisée comme suit : « Sont autorisés les exhaussements et affouillements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, et ceux nécessaires à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, ou d'aménagement d'espaces publics. ».**

Observation 25 :

Routes à grande circulation

La bande d'Inconstructibilité de 75 mètres liée au statut de RGC des RD 231 et RD 934 est mentionnée en zone A. En revanche, toujours en zone A, un recul obligatoire de 100 mètres est indiqué depuis l'axe de la RN 36. Or, il convient de rappeler que cette route est désormais classée en tant que RD 1036, pour laquelle la bande d'Inconstructibilité applicable est de 75 mètres. Il est donc demandé de mettre à jour cette distance.

Observation 26 :

Routes à grande circulation

À noter que la RD 5 au nord d'Esbly n'est pas classée en zone A et n'est donc pas concernée par le règlement de cette zone.

En revanche, la bande d'Inconstructibilité de la RD 5d doit également être mentionnée dans le règlement de la zone A. De plus, en zone N, l'ensemble des routes départementales ayant le statut de RGC, telles que précédemment listées, doivent être intégrées au règlement avec l'indication d'une bande d'Inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de ces RD.

Cette bande d'Inconstructibilité est reportée dans le règlement graphique des communes de Val d'Europe Agglomération, à l'exception de certaines communes : à Chessy sur la RD 934, à Esbly sur la RD 5 en direction du nord, et à Saint-Germain-sur-Morin sur la RD 934. Il convient donc de compléter le règlement graphique afin d'y intégrer ces bandes d'Inconstructibilité manquantes.

Observation 27 :

Emplacements réservés

Bailly-Romainvilliers :

ER n° BR 3, « Liaison douce » (5 247 m²) au bénéfice de la Commune :

Il conviendra que les services du Département soient associés en cas d'interaction avec le réseau départemental (question foncière ou technique). Attention, l'ER au droit du carrefour de la RD 344p au Sud est prévu sur le domaine public routier départemental. Or, le DPRD ne peut pas

être visé par un ER ; une manière de clarifier le sujet serait de supprimer la partie de l'ER qui se superpose à la voie verte existante.

Observation 28 :

Emplacements réservés

Bailly-Romainvilliers :

ER n° BR 4, « Aménagement du barreau A4 / RN 36 » (54 283 m²) au bénéfice du Département

Il visait à permettre la création de la RD 364, qui est réalisée jusqu'à la RD 96 et qui sera prolongée jusqu'à la RD 1036 (ex-RN36). Les travaux étant réalisés sur la commune de Bailly-Romainvilliers et la route mise en service entre l'A4 et la RD 96, cet ER peut donc être supprimé.

Observation 29 :

Emplacements réservés

Coupvray :

ER n° CO 4, « Places de stationnement public » (1 693 m²) au bénéfice de la Commune.

Il conviendra de valider les conditions d'accès au site depuis la RD.

Observation 30 :

Emplacements réservés

Coupvray :

ER n° CO 8, « Aménagement d'une voie cyclable » (1 237 m²) au bénéfice de la Commune.

Elle devra, dans le cadre de l'aménagement de cet ER, étudier l'insertion des cyclistes au carrefour (sas vélo, ...) en concertation avec les services compétents de la DR et notamment l'ARD de Meaux-Villenoy, le projet étant soumis à son accord.

Observation 31 :

Emplacements réservés

Esbly :

ER n° ES 2, « Aménagement d'un site propre favorable à la création d'une ligne de transport en commun » (2 518 m²), au bénéfice d'IDFM.

Aucun autre piquage, à part celui existant et non utilisé, ne sera autorisé par le Département. Si un accès au site est prévu depuis la RD 5, le même piquage existant sera réutilisé.

Observation 32 :

Emplacements réservés

Magny-le-Hongre :

ER n° MLH 3, « Création d'une salle des fêtes » (5 509 m²) au bénéfice de la Commune.

La DR ne s'oppose pas à la réalisation de la salle des fêtes, sous réserve que l'accès à celle-ci se fasse exclusivement depuis le Chemin de Saint-Maur, en impasse, à sens unique. En effet, l'accès au site est déjà assuré par ce chemin, et aucun piquage ne sera autorisé depuis la RD 93,

hors agglomération. Il peut être envisagé, pour une meilleure desserte, de réaménager ce chemin en le transformant en voie à double sens en impasse. Dans ce cas, l'aménagement du carrefour entre la RD 93 et le Chemin de Saint-Maur devra être validé par l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie départementale.

Observation 32 :

Emplacements réservés

Montry :

ER n° MO_1, « Aménagement de la voirie » (4 927 m²) au bénéfice de la Commune :

Il est demandé de retirer du périmètre de l'ER la partie située sur le domaine public routier départemental (DPRD) car, celui-ci ne peut pas être visé par un ER. Son objet mérite également d'être précisé : s'agit-il du projet de TCSP EVE, d'un projet d'aménagement de liaison modes actifs ?

Observation 33 :

Emplacements réservés

Saint Germain sur Morin :

ER n° SGM_1, « Elargissement chemin de la procession » (1 201 m²) au bénéfice de la Commune, de part et d'autre de la RD 436, en dehors de l'agglomération.

Il est probable que la Commune envisage la création d'une traversée piétonne sur la RD 436. Cependant, plusieurs contraintes doivent être prises en compte. D'une part, cet emplacement se trouve en face de la section d'entrée d'agglomération. D'autre part, la présence d'une haie nuit fortement à la visibilité. Par conséquent, la réalisation d'une traversée piétonne à cet endroit n'est pas souhaitable. À cela s'ajoute l'absence de trottoirs, tant au droit de l'ER que dans les 100 mètres suivants en direction du bourg. Ainsi, si la Commune souhaite néanmoins aménager une traversée piétonne, un travail devra être mené en concertation avec l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy pour étudier les solutions possibles : soit prévoir un détour pour les piétons et aménager une traversée à une distance appropriée, soit envisagé le déplacement de la section d'entrée d'agglomération et de la haie existante.

Observation 34 :

Emplacements réservés

Saint Germain sur Morin :

ER n° SGM_3, « Création d'un cheminement piéton » (1 897 m²) au bénéfice de la Commune.

Dans l'hypothèse où la circulation des cyclistes serait envisagée, dans la mesure où la RD 934 ne comporte pas de piste cyclable, il conviendra d'étudier soigneusement la configuration de l'insertion des cyclistes sur la RD.

Observation 35 :

Emplacements réservés

Saint Germain sur Morin :

ER n° SGM_7, « Aménagement d'une liaison douce le long de la RD 934 » (1 652 m²) :

La DR est favorable au principe de cet ER. Toutefois, il est nécessaire de le repositionner hors Domaine Public Routier Départemental (DPRD), car son emprise actuelle chevauche celle de la RD 934, or le DPRD ne peut pas être visé par un ER.

Observation 36 :

Emplacements réservés

Saint Germain sur Morin :

ER n° SGM_10, « Amélioration de la circulation » (17 m²) au bénéfice de la Commune.

Cet ER mériterait d'être davantage clarifié. Par ailleurs, l'accès à ce parking se fait depuis la RD 934, il est demandé que cet accès ne soit pas modifié.

Observation 37 :

Emplacements réservés

Saint Germain sur Morin :

ER n° SGM_11, « Aménagement de voie publique » (200 m²) :

Cet ER, au bénéfice de la Commune, permet d'aménager une voie publique qui se raccorde à la RD 436, en agglomération. Il s'agit de la rue Jean-Baptiste Baudin, une voie privée existante à sens unique.

Cette voie doit rester à sens unique, étant donné que son gabarit ne permet pas un double sens de circulation.

Observation 38 :

Emplacements réservés

Saint Germain sur Morin :

ER n° SGM_12, « Aménagement d'un accès » (165 m²) au bénéfice de la Commune.

Un accès existe déjà depuis la RD. Cependant, toute modification de cet accès devra être soumise à l'approbation de l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie départementale

Observation 39 :

Emplacements réservés

Saint Germain sur Morin :

ER n° SGM_13, « Aménagement d'un équipement public » (199 m²) au bénéfice de la Commune.

Le Département est favorable au projet, à condition que l'accès à ce futur équipement public se fasse depuis le chemin du canal et non depuis la RD 934.

Observation 40 :

Emplacements réservés

Villeneuve le Comte :

ER n° VLC_4, « Aménagement d'espace public » (358 m²) au bénéfice de la Commune.

La DR ne s'oppose pas à ce projet, sous réserve que tout accès automobile éventuel s'effectue exclusivement par la voirie communale (Rue Place de la Fontaine). Seuls des accès doux, notamment piétons – la RD 96 ne disposant pas de piste cyclable – pourront être autorisés

depuis la RD 96, à condition que l'Agence Routière Départementale (ARD) de Meaux-Villenoy soit associée à la conception du projet.

Observation 41 :

Emplacements réservés

Villeneuve le Comte :

ER n° VLC 7, « Equipement d'intérêt général » (4 148 m²) au bénéfice de la Commune.

Ce futur équipement est accessible uniquement depuis la RD96. Des places de stationnement situées en face de cet équipement, sur la RD, devront être conservées.

Observation 42 :

Bâtiments départementaux

Louis Braille – Esbly : actuellement il n'y a pas de stationnement pour les professeurs dans l'enceinte du collège, leur stationnement se fait dans un parking public hors du site. Il conviendrait d'ajouter une exception supplémentaire aux exigences de stationnement dans le cas d'extensions de bâtiments menées sans possibilités de créer de stationnement sur la parcelle.

Observation 43 :

Bâtiments départementaux

Le Département étudie actuellement l'implantation d'un nouveau collège sur la commune de Coupvray. Ainsi, deux terrains ont pu être retenus pour la construction de ce collège : l'un en zone N et l'autre en zone 2AU. Il conviendra donc de modifier le zonage du terrain retenu en zone UE afin de permettre sa construction.

Observation 44 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

Dans l'EIE :

- Annexer au PLUI à minima la carte de l'EIE sur résumant les aléas inondation issue du diagnostic de territoire aux inondations (p117), au même titre que l'aléa argile et en complément des PPRI (uniquement débordement de cours d'eau),
- Annexer au PLUI la carte des zones humides avérées (p23)

Observation 45 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP TVB :

Concernant les annexes présentes : la servitude a4 devrait être sur tous les cours d'eau de la cartographie réglementaire, pour aller dans le sens de l'ambition des documents, notamment de l'OAP TVB. A Saint-Germain-sur-Morin, la servitude A4 n'apparaît pas dans la légende, et la servitude EL3 le long du Grand Morin n'apparaît pas sur la carte d'Esbly : celles-ci sont pourtant bien citées dans la liste des SUP de la DDT 77.

Observation 46 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP :

Pour l'ensemble des OAP sectorielles, la collectivité doit se saisir de son diagnostic de vulnérabilité aux inondations et en retranscrire les résultats dans la programmation de ses aménagements (prise en compte des enjeux, adaptation des modalités de constructions, réduction de la vulnérabilité, etc.).

Observation 47 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 2 : attention à bien respecter la bande de précaution du PLUi à proximité du cours d'eau. Même s'il est fait état de la trame bleue indiquée « à conforter », dans les orientations écrites, rien ne précise la construction du projet autour de cette trame écologique et ce qui sera mis en place pour la préserver et la renforcer. La phrase « Le Ru des Gassets traverse également le secteur, le projet urbain s'articulera autour de cet atout du quartier » ne donne aucune indication.

Observation 48 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 4 : même si la zone n'est pas définie comme inondable, elle se situe sous le niveau des berges de canaux (cf. diagnostic de vulnérabilité) : il paraît ainsi inadapté d'y installer des constructions incluant des logements et des RDC actifs. De plus, l'illustration indique un cheminement actif en bordure de canal : il devra être adapté au milieu, le canal étant classé « *cours d'eau réglementaire* ».

Observation 49 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 5 : attention à la création de nouvelles eaux de ruissellement car la zone est située à proximité de la tête de bassin versant du ru de Coutouris : axes de ruissellement drainant déjà en ce sens (cf. diagnostic de vulnérabilité).

Observation 50 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 6 : il est bien fait mention d'une favorisation de l'infiltration des eaux, de l'utilisation de matériaux perméables et d'une utilisation du BEP pour la gestion des EP.

Cependant, il n'est pas abordé l'importance de ne pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement : le diagnostic de vulnérabilité met pourtant en avant les données notamment issues de l'étude ruissellement menée par le SMAGE 2 Morin, qui montre l'émergence d'axes de ruissellement sur ce secteur (en direction d'Esbly) et la présence d'une zone de cuvette au niveau du croisement des RD.

Observation 51 :Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP :

OAP 7 et 8 : La présence de la trame bleue (cours d'eau réglementaire) paraît minimisée. Elle n'apparaît pas sur les illustrations, seule mention faite étant « *L'urbanisation de ce secteur doit être intégrée à la trame verte et bleue et proposer un maillage d'espaces publics permettant des liens avec les espaces naturels* ». Il faudra à minima respecter la bande de précaution autour du ru et aménager de manière à le préserver si ce n'est le restaurer. Le diagnostic de vulnérabilité met en avant des zones d'accumulation des eaux en surface (cuvette) autour des voies ferrées : la gestion des eaux pluviales ne devra donc pas augmenter ce phénomène, le site étant situé en tête de bassin versant du ru de Coupvray.

Observation 52 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 9 : Se référer au diagnostic de vulnérabilité (zone inondable, impactée également au niveau des réseaux et sous le niveau des berges du canal) : y construire des logements avec parking en sous-sol paraît donc inadapté.

Observation 53 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 10 : Se référer au diagnostic de vulnérabilité (zone impactée indirectement par les inondations et axe de ruissellement à proximité) : les constructions doivent prendre en compte ces enjeux pour une vulnérabilité minimale (notamment pour les RDC actifs).

Observation 54 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 11 : Se référer au diagnostic de vulnérabilité (zone impactée indirectement par les inondations niveau sous les berges du canal) : les constructions doivent prendre en compte ces enjeux pour une vulnérabilité minimale et une reprise/continuité d'activité anticipée.

Observation 55 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 12 : se référer au diagnostic de vulnérabilité (zone se situant sous le niveau des berges du canal) : les constructions doivent prendre en compte ces enjeux pour une vulnérabilité minimale et une reprise/continuité d'activité anticipée. De plus, le canal étant classé « cours d'eau réglementaire » les aménagements devront être adaptés au milieu.

Observation 56 :Cours d'eau et milieux aquatiquesOAP :

OAP 13 : se référer au diagnostic de vulnérabilité (émergence d'un axe de ruissellement sur la partie nord du site en direction du ru de Lochy), attention à ne pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement de surface.

Observation 57 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP :

OAP 14 : Il est cartographié sur l'IGN la présence de la source de Montempré (potentiellement liée à l'émergence du ru de Lochy). Celle-ci est à préserver ; les aménagements devront donc s'adapter et ne pas l'impacter.

Observation 58 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP :

OAP 15 : Se référer au diagnostic de vulnérabilité (axe de ruissellement passant au niveau de la rue Emile ZOLA), attention à ne pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement de surface.

Observation 59 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP :

OAP 16 : Au vu des problématiques récurrentes d'inondations, les noues paysagères et la zone tampon devront être dimensionnées de manière à réduire, si ce n'est gérer en totalité, les ruissellements présents, étant donné que le choix a été fait d'y implanter des activités économiques. Il aurait été opportun de consacrer la totalité de cet espace à la gestion des ruissellements, notamment par la création d'un espace multifonctionnel pouvant être inondé temporairement (parking, aire de jeux, terrain de sport, etc.).

Observation 60 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP :

OAP 17 : se référer au diagnostic de vulnérabilité (axes de ruissellement présents, notamment en provenance de la rue de Melun), attention à ne pas augmenter la quantité d'eaux de ruissellement de surface.

Observation 61 :

Cours d'eau et milieux aquatiques

OAP :

OAP 24 : les cours d'eau réglementaires et mares (répertoriées dans le diagnostic de vulnérabilité) devront être préservés.

Observation 62 :

Espaces Naturels Sensibles

Dans l'état initial de l'environnement, il manque la mention de l'ENS le Bois de misère (préemption départementale et communale à Saint-Germain-Sur-Morin).

Observation 63 :Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR)

Le PDIPR est absent du rapport de présentation (page 189 RP 1.1), la carte est présente en annexe n°4.)

Le diagnostic territorial ne cite pas le PDIPR et l'inscription de chemins à ce plan. Il convient de l'intégrer au PLUi afin d'être en mesure, le cas échéant, de respecter les obligations réglementaires précitées.

8.3.8. Avis du préfet de Seine et Marne

La préfecture de Seine et Marne considère que l'analyse détaillée du dossier fait ressortir des éléments à corriger et à compléter, notamment vis-à-vis du SDRIF-E, mais aussi de la réglementation en vigueur et au regard des divers éléments du dossier, émet un avis favorable sous les observations et réserves suivantes :

Observation 1 :Rapport de présentation

Le rapport de présentation devra renseigner sur l'état de la consommation des espaces NAF sur la période 2014-2024.

Observation 2 :Rapport de présentation

Les analyses des espaces représentant un potentiel de densification sur les communes et les capacités de stationnement dans l'espace public figurent dans le rapport de présentation et répondent aux exigences de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme.

Cependant, le rapport de présentation n'apporte pas la justification de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur les 10 dernières années, tel que le demande le code de l'urbanisme. Le rapport de présentation devra préciser cette consommation d'espaces par une méthode plus précise telle que l'analyse de la réalité du terrain sur la période exigée. Il devra aussi mieux justifier la création des STECAL.

Observation 3 :Le PADD

Le PADD traite les thématiques citées dans l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Le PADD est cohérent avec le rapport de présentation pour ce qui concerne la limitation chiffrée de la consommation d'espace. Toutefois, pour ce qui concerne la limitation de la consommation d'espaces, le PADD devra être complété afin de gagner en précision, en indiquant clairement la limitation de la consommation d'espace naturel pour l'extension de l'urbanisation et le potentiel mobilisable, en fonction de la consommation d'espace déjà réalisée entre 2021 et 2024. Le PADD devra distinguer la consommation à l'horizon 2040 et celle postérieure à 2040.

Observation 4 :OAP thématiques

Le document gagnerait à préciser la portée des termes employés pour qualifier les logements (logements sociaux, logements locatifs sociaux, logements familiaux, résidences, résidences sociales, logements salariés, logements SRU, etc.).

OAP sectorielles

Observation 5 :

OAP sectorielles : OAP 1 - Centre Urbain Ouest à Chessy/Coupvray :

Les unités de résidences spécialisées ne sont pas détaillées et localisées. Par ailleurs, la compatibilité du plan de mixité sociale de la ZAC studios et Congrès avec l'OAP 1 n'est pas démontrée. Enfin, la temporalité n'est pas renseignée.

Observation 6 :

OAP sectorielles : OAP 2 - La Motte - Prieuré Est - Hameau de Bailly à Serris/Bailly-Romainvilliers :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (P46) indique 2 980 logements et une programmation en logements sociaux non chiffrée. Pourtant, il y a une obligation vis-à-vis de la loi SRU sur Serris, ainsi que des obligations réglementaires issues du plan de mixité sociale (OAP3.2, p.8-9) :

- un minimum de 25 % de logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS, BRS, PSLA) et un minimum 30 % de logements sociaux SRU (avec hébergement) sur la ZAC de la Motte de Bailly-Romainvilliers ;
- secteur A/B : au moins 25 % de logements locatifs familiaux et au moins 5 % d'accession sociale réglementée. Le taux de logements sociaux (SRU) du secteur devra être supérieur à 30 % sur la ZAC de la Motte à Serris.

Par ailleurs, la compatibilité du plan de mixité sociale de la ZAC de la Motte avec l'OAP n°2 n'est pas démontrée. Il n'y a pas de temporalité et les unités en résidences spécialisées ne sont pas détaillées.

Observation 7 :

OAP sectorielles : Commune de Chessy ; OAP 3 - Bourg : OAP résidentiel avec 7 à 8 logements :

La densité minimale à l'hectare et la temporalité ne sont pas renseignées. Ceci est à compléter.

Observation 8 :

OAP sectorielles : Commune de Coupvray : OAP 4 - Entrée de Ville nord-ouest-Port de Coupvray :

OAP résidentiel/mixte (habitat, surfaces économiques et équipements). Concernant l'habitat, la programmation prévoit environ 70 logements sur le secteur 1 et 200 logements sur le secteur 2, dont 25 % de logements sociaux.

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 270 logements, dont 68 LLS. La temporalité n'est pas renseignée. Ceci est à compléter.

Observation 9 :

OAP sectorielles : OAP 5 - Trois Ormes :

OAP résidentiel/mixte (habitat, surfaces économiques et équipements). La réalisation est en cours avec une livraison prévue à l'horizon 2038. Concernant l'habitat, la programmation prévoit : 1 400 logements au sein de la ZAC des Trois Ormes, dont environ 400 en résidences spécialisées et environ 140 logements pour les salariés du territoire (T1/T2). Il est attendu 25 % de logements sociaux sur l'ensemble du quartier.

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 1000 logements, dont 250 LLS. Cependant, les unités en résidences spécialisées ne sont pas détaillées et localisées. De plus, les logements en résidences spécialisées doivent être comptabilisés pour calculer la programmation de logements sociaux ($0,25 \times 1400 = 350$ et non pas 250).

La compatibilité du plan de mixité sociale de la ZAC des Trois Ormes avec l'OAP n°5 n'est pas démontrée. En sachant qu'il est prévu sur le plan de mixité de la ZAC : 55 % de logements sociaux sur le secteur A et 45 % sur les secteurs B et C, contre 25 % annoncé sur l'ensemble du quartier. De plus, le quartier auquel l'OAP n°5 n'est pas clairement explicité.

Observation 10 :

OAP sectorielles : OAP 6 - Cent Arpents :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 822 logements, dont 0 LLS. Il n'y a pas de part sociale sur l'OAP n°6. Il n'est pas indiqué si l'OAP n°6 fait partie du quartier auquel fait référence l'OAP n°5. La répartition des logements par secteur n'est également pas indiquée. De plus, les logements en résidences spécialisées ne sont pas détaillés et localisés. La temporalité n'est pas suffisamment explicite. Ceci est à compléter.

Observation 11 :

OAP sectorielles : OAP 7 et 8 - Secteur de la Dhuis et secteur de la ZAE Nord circulaire :

OAP activités économiques. L'aire d'accueil des gens du voyage sera relocalisée en dehors du secteur de la Dhuis, mais sur la commune de Coupvray (voir point 4 de la présente analyse).

Observation 12 :

OAP sectorielles : OAP 9 - Secteur Centre-Ville :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 40 logements, dont 20 LLS. La part sociale est bien indiquée. En revanche, la temporalité n'est pas renseignée. Ceci est à compléter.

Observation 13 :

OAP sectorielles : OAP 10 - Secteur Gare :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 58 logements, dont 29 LLS. En revanche, la programmation n'est pas renseignée dans le document des OAP sectorielles. La superficie du secteur indique 3 hectares avec une densité de 40 logements à l'hectare la programmation devrait être de 120 logements à minima, dont 30 LLS minimum. La part sociale et des typologies préférentielles sont indiquées, contrairement à la temporalité. Ceci est à compléter.

Observation 14 :

OAP sectorielles : OAP 11 - Secteur des Tourterelles :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) n'indique pas de programmation de logement. Pourtant, L'OAP prévoit une activité d'hébergement sociale, le type d'établissement et le nombre de places doivent être précisés. La temporalité n'est pas renseignée. Ceci est à compléter.

Observation 15 :

OAP sectorielles : - OAP 12 - Sud Canal :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 86 logements, dont 43 LLS. Il y a un problème de cohérence dans la façon dont la programmation est présentée entre le RP et les OAP sectorielles. L'OAP n°12 ne renseigne pas la superficie et la temporalité. En revanche, la répartition sociale, ainsi que les typologies de logements préférentiels sont bien indiquées.

Observation 16 :

OAP sectorielles : OAP 13 - Quartier des Bois :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique bien 104 logements, dont 26 LLS. La temporalité n'est pas renseignée. Ceci est à compléter.

Observation 17 :

OAP sectorielles : OAP 14 - Cour de Montrempe :

La programmation est en cohérence avec La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46). Cependant la densité à l'hectare, ainsi que la temporalité ne sont pas indiquées. Ceci est à compléter.

Observation 18 :

OAP sectorielles : OAP 15 - Rues Dr Roux et Emile Zola :

La programmation est en cohérence avec La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46). Cependant la densité à l'hectare, ainsi que la temporalité ne sont pas indiquées. Ceci est à compléter.

Observation 19 :

OAP sectorielles : OAP 16 - La Grande Couture :

Suite aux échanges tenus avec la commune afin de réaliser un futur équipement public, cette OAP devra être modifiée et adaptée au projet à jour de l'agglomération.

Observation 20 :

OAP sectorielles : OAP 17 - Centre-ville :

OAP mixte (habitat et surfaces économiques). Concernant l'habitat, la programmation prévoit en diffus par densification un ensemble de logements permettant de diversifier l'offre existante de Saint-Germain-sur-Morin, avec de petits logements et appartements, notamment en locatif social, de type T1/T2/T3, qui devront représenter la majeure partie des logements créés. Parmi les logements, 10 % devront être en locatif social. La densité minimale devra être de 20 logements à l'hectare.

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 35 logements, dont 4 LLS. Il y a un problème de cohérence entre la programmation du RP et celle indiquée sur les OAP sectorielles. On retrouve des indications sur les typologies préférentielles, mais pas de mesures coercitives. La proportion de logements sociaux est indiquée, ainsi que la densité minimale à l'hectare. Cependant, la temporalité et la surface de l'OAP ne sont pas renseignées. Ceci est à compléter.

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 35 logements, dont 4 LLS. Il y a un problème de cohérence entre la programmation du RP et celle indiquée sur les OAP sectorielles. On retrouve des indications sur les typologies préférentielles, mais pas de mesures coercitives. La proportion de logements sociaux est indiquée, ainsi que la densité minimale à l'hectare. Cependant, la temporalité et la surface de l'OAP ne sont pas renseignées. Ceci est à compléter.

Il est à noter que l'OAP de Saint-Germain-sur-Morin se trouve en point bas d'un axe majeur de ruissellement, identifié par l'étude menée par le SMAGE des 2 Morin en 2023. Aussi afin d'éviter tout risque d'inondation par ruissellement pour les futures constructions prévues par cette OAP, il convient que celle-ci, dans son organisation et ses prescriptions, anticipe l'existence de cet axe de ruissellement, en interdisant toute construction dans son linéaire et sur une largeur permettant d'éviter tout risque d'inondation.

Observation 21 :

OAP sectorielles : OAP 18 - Secteur face à l'église :

La programmation est en cohérence avec la figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46). Cependant la densité à l'hectare, la surface de l'OAP, ainsi que la temporalité ne sont pas indiquées. Ceci est à compléter.

Observation 22 :

OAP sectorielles : OAP 19 - Centre Urbain Est :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 425 logements, dont 100 LLS. On retrouve, une diversification des produits de logements avec des pourcentages à respecter et des indications sur les typologies préférentielles. Cependant, la temporalité n'est pas indiquée et la programmation sociale sur le tableau et en deçà des 25 %. Ceci est à compléter et justifier.

Observation 23 :

OAP sectorielles : OAP 20 - ZAC des Gassets :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 200 logements, dont 50 LLS. Les résidences spécialisées doivent être comptabilisées dans la programmation globale et contribuer à calculer le nombre de logements sociaux $((200+785) \times 0,25 = 246$ et non pas 50). La temporalité n'est pas indiquée. Ceci est à compléter.

Observation 24 :

OAP sectorielles : OAP 21 - Cœur de bourg :

La figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 29 logements. Il y a un problème de cohérence entre la programmation du RP et celle indiquée sur les OAP sectorielles qui n'est pas vérifiable sans la surface de l'OAP. La temporalité n'est pas indiquée. Ceci est à compléter :

Observation 25 :OAP sectorielles : OAP 22 - Pont de Couilly :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 20 logements. La temporalité et la surface de l'OAP ne sont pas indiquées, ce qui ne permet pas de vérifier la cohérence des données. Ceci est à compléter :

Observation 26 :OAP sectorielles : OAP 23- Route de Provins :

La figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 4 logements. La temporalité, la densité à respecter et la surface ne sont pas indiquées. Ceci est à compléter :

Observation 27 :OAP sectorielles : OAP 25- Cœur de Village :

La Figure 2 - Tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP du RP1.3 (p.46) indique 13 logements. Il y a un problème de cohérence entre la programmation du RP et celle indiquée sur les OAP sectorielles ($2,8 \times 15 = 42$ et non pas 13). Il est indiqué qu'une diversification des tailles devra être recherchée. Cependant, aucune mesure coercitive n'est prise pour appuyer cette orientation. Ceci mériterait d'être précisé :

Le règlement :Observation 28 :STECAL :

Les STECAL étant des sous-zones A ou N, leur dénomination doit respecter cette écriture (Axx, Nxx) :

Observation 29 :Surfaces de plancher :

De manière globale, les surfaces de plancher (sdp) dans les zones du PLUi concernant les emprises en ZAC doivent être conformes à celles prévues dans les dossiers des ZAC et ce afin de respecter les programmes des constructions ainsi que leurs destinations.) :

Observation 30 :

Sur le plan de zonage du territoire de la commune de Sain-Germain-sur-Morin, au Sud-Ouest du bourg principal, des équipements sportifs et de loisirs (terrains de tennis...) sont classés en zone A (agricole) alors qu'ils n'ont pas cette vocation. Aussi, il convient de les classer en zone urbanisée destinée aux équipements.

Observation 31 :

Une OAP sectorielle intitulée « Entrée de Ville nord-ouest - Port de Coupvray » prévoit la création d'un port de plaisance le long du canal de Meaux à Chalifert, Ce projet se situe en zone

AUm. Or, le règlement de cette zone interdit les équipements sportifs et autres équipements recevant du public. Il convient de mettre en cohérence le programme de l'OAP et le règlement.

Le règlement écrit, spécifiquement pour les zones A et N

Observation 32 :

Dans la zone A (page 177 du règlement) et la zone N (page 298 du règlement) : l'article 1 de ces zones respectives, permet l'extension des constructions existantes ou les annexes à raison de 50 m² ou 30% de la surface de plancher de la construction principale.

Cependant, la valeur relative de 30% peut dépasser très nettement les 50 m² dans le cas de grandes constructions existantes. Il est plus judicieux de mettre une valeur réelle pour les extensions ou d'indiquer une surface maximale quelle que soit la taille de la construction existante.

Observation 33 :

Il est écrit au règlement que le changement de destination est « *limité au seul changement de destination d'une construction existante et identifié au document graphique* », cependant, cette limitation n'est pas clairement représentée afin d'identifier les bâtiments concernés. Une légende claire et précise doit également être ajoutée.

Le règlement des zones A et N doit être revu afin de limiter les changements de destination et identifier précisément, sur le règlement graphique, les bâtiments visés.

Observation 34 :

Il est à noter que la sous-zone Nj est prévue pour accueillir des jardins collectifs et la zone Np est liée à la présence de la Dhuys ou des inondations. Cependant ces sous-zones peuvent accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il convient de limiter la catégorie d'équipement d'intérêt collectif et de service public autorisés dans les sous-zones Nj et Np.

Observation 35 :

Il est à noter que la sous-zone Nj est prévue pour accueillir des jardins collectifs et la zone Np est liée à la présence de la Dhuys ou des inondations. Cependant ces sous-zones peuvent accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il convient de limiter la catégorie d'équipement d'intérêt collectif et de service public autorisés dans les sous-zones Nj et Np.

Plan de zonage

Observation 36 :

Dans la partie graphique du règlement (pièces 4.2) : Il manque la liste des emplacements réservés qui sont identifiés et présents dans la légende (bien que cette liste soit déjà présente en annexe dans le règlement écrit). Ces emplacements ne sont pas identifiables par des numéros, des bénéficiaires ni les projets auxquels ils se rapportent respectivement.

Les emplacements réservés sont identifiés par un nombre, alors que le tableau de la liste de ces emplacements cite ces derniers selon un indice alphanumérique. Il convient de mettre en cohérence leur dénomination dans tous les cas où ils sont traités. Cela est valable pour les emplacements réservés de manière globale (aussi bien les aménagements, constructions, que

pour les espaces verts-continuités écologiques). Il convient de reporter la liste des emplacements réservés de manière complète sur les différents plans du règlement graphique.

Observation 37 :

A Bailly-Romainvilliers, les emplacements réservés n°3 et 4 pourront être retirés. En effet, les projets de voie verte et de barreau routier "A4/RD96" ont déjà été mis en œuvre, il ne paraît donc plus nécessaire de les faire figurer au PLUi.

Observation 38 :

Le Canal latéral du Grand Morin, sur les communes d'Esbly, Montry et Saint-Germain-sur-Morin, domaine public fluvial (DPF) de l'État non navigable fait l'objet de réflexions sur son devenir. Le PADD prescrit d'ailleurs d'accompagner ces réflexions et de « permettre les aménagements qui en seront issus, en fonction des secteurs : renaturation, entretien et gestion en faveur de la biodiversité, aménagements en lien avec divers usages, effacement ponctuel de l'ouvrage... ». Si, aujourd'hui, le projet définitif n'est pas connu, il est à noter que la présence d'EBC sur le DPF pourrait être un frein à sa mise en œuvre, comme le projet de voie douce porté par Val d'Europe Agglomération. Il convient de préciser que l'actuelle maîtrise foncière par l'Etat permet de garantir le maintien du caractère boisé du site dans l'attente de la définition du projet de territoire sur cet espace. Il conviendra de bien anticiper l'articulation des différents projets.

Les annexes

Observation 39 :

Les notices sanitaires d'Esbly et de Saint-Germain-sur-Morin sont absentes des annexes sanitaires. Elles doivent être ajoutées.

Observation 40 :

Concernant l'eau potable, les plans des réseaux et les schémas de distribution d'eau potable doivent être ajoutées, conformément à l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme, alinéa 8, et annexé au PLUi,

Concernant la notice sanitaire de l'eau potable, celle-ci ne présente que le territoire sous maîtrise d'ouvrage de Val d'Europe. Il convient de la compléter avec les éléments concernant les syndicats d'eau potable :

- Le SMAEP de la Brie Boisée pour Villeneuve-le-Comte et Villeneuve-Saint-Denis ;
- Le SMAEP de Théroutte Marne et Morin pour les communes d'Esbly, Montry et Saint-Germain-sur-Morin.

Compatibilité avec le SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025

Observation 41 :

La commune d'Esbly est mal renseignée dans le tableau de la page 27 du rapport de présentation- justification. En effets, au SDRIF-E la commune d'Esbly est considérée comme située dans « *l'espace rural/ petite ville* » et non commune de « *la couronne* ». Il convient de corriger le document du PLU en conséquence.

Espaces urbanisés

Observation 42 :

A l'horizon 2040 Val d'Europe Agglomération prévoit la réalisation de 9 314 nouveaux logements mais ne précise pas la surface urbanisée considérée. Ainsi, le nombre de logements devant contribuer à la justification de l'accroissement de la densité résidentielle entre les deux périodes considérées par le SDRIF-E devra être compatible avec l'augmentation attendue sur les 10 communes de l'agglomération.

Si le projet de PLUi estime bien le nombre de logements réalisable en densification, en page 32 du rapport de présentation - justification, cette estimation est basée sur une surface urbanisée de référence non précisée.

La démonstration de la compatibilité du projet de PLUi avec le SDRIF-E sur cette thématique n'est pas réalisée.

Les surfaces demandées par le SDRIF-E font l'objet de calculs dont les surfaces de référence annoncées ne sont pas justifiées par une carte matérialisant les contours des espaces retenus. Le rapport de présentation ne doit pas uniquement reprendre des éléments du MOS. Les chiffres annoncés doivent être confrontés à la réalité du terrain. En partant de ces surfaces, le PLUi doit démontrer qu'il permet l'augmentation de la densité résidentielle demandée par le SDRIF-E.

Espaces à urbaniser

Observation 43 :

Val d'Europe Agglomération estime donc son espace urbanisé de référence selon un tableau listant ses 10 communes à 1640,09 ha en 2021 (selon le tableau page 27 du rapport de présentation- justification). Cette estimation de l'espace urbanisé de l'agglomération fait l'objet d'une justification issue d'un plan du MOS mais elle n'est pas appuyée par un détournement de cet espace dans une carte du rapport de présentation. Ce manque d'information doit être traité par l'apport d'une justification graphique reprenant les espaces considérés.

Observation 44 :

Les surfaces urbanisées communales de référence ne font pas l'objet d'une justification graphique objectivée. Les chiffres extraits du MOS ne sont pas suffisants pour représenter la réalité du terrain selon l'évolution de l'urbanisation. Les chiffres annoncés doivent découler d'une démarche personnelle de l'auteur du PLUi, notamment en affinant cette approche par la reproduction fidèle des surfaces constatées sur le terrain. Il convient d'apporter une justification graphique et chiffrée.

Il est nécessaire de justifier les espaces qui seront urbanisés à déduire de ce potentiel.

Observation 45 :

La commune de Montry est une polarité, et en application de l'OR 93 du SDRIF-E, ce sont 2 % de la surface urbanisée communale de référence qui constituent un potentiel d'extension de l'urbanisation. Ce potentiel n'a pas été calculé.

Observation 46 :

Le rapport de présentation et le plan de zonage comprennent des STECAL. Cette consommation d'espace est estimée à 2,3 ha environ en espace naturel. Cependant, à la page 144 du rapport de présentation-justifications, l'emprise des 9 STECAL représente 17,7 ha. Par conséquent, il est essentiel de préciser quel STECAL constitue de la consommation d'espace.

Observation 47 :

La consommation d'espace dans le projet de PLUi resterait compatible avec le SDRIF-E. Le PLUi devra appliquer les méthodes inscrites au SDRIF-E pour justifier les différentes surfaces urbaines communales de référence, ainsi que l'accroissement de la densité résidentiel.

Lisière des massifs de plus de 100 ha

Observation 48 :

Coupvray :

Il manque la lisière de protection de 50m autour du massif du Bois de Lesches aux limites nord de la commune. Ce point doit être complété.

Observation 49 :

Esbly :

Il manque la lisière de protection de 50m autour du massif du Bois de Lesches aux limites nord de la commune. Ce point doit être complété.

Observation 50 :

Serris :

Il manque une bande de la lisière de protection de 50m en limite sud de la commune, pour protéger le massif boisé, au nord du hameau du Gibet sur Villeneuve-Saint-Denis. Ce point doit être complété.

Observation 51 :

Villeneuve-le-Comte :

Il manque une bande de la lisière de protection de 50m au nord le long de Village Nature. Ce point doit être complété.

Observation 52 :

Villeneuve-Saint-Denis :

L'espace boisé situé à l'Ouest de la commune est un massif boisé de plus 100 ha. Par conséquent, à défaut de justifier que ce secteur est un site urbain constitué, la bande de protection des lisières doit être appliqué.

Réduire la vulnérabilité aux risques

Observation 53 :

Afin de garantir la compatibilité de l'OAP avec le SDRIF-E et éviter tout risque d'inondation par ruissellement pour les futures constructions prévues par cette OAP, il conviendrait que celle-ci, dans son organisation et ses prescriptions, anticipe l'existence de cet axe de ruissellement, en interdisant toute construction dans son linéaire et sur une largeur permettant d'éviter tout risque d'inondation.

Conclusion relative à la compatibilité avec le SDRIF-E

Observation 54 :

L'accroissement de la densité résidentielle n'est pas traitée ce qui ne permet pas de justifier la compatibilité du PLUi avec les prescriptions d'augmentation de celle-ci tel que le prescrit le SDRIF- E. Il est nécessaire que le PLUi apporte cette justification en appliquant les règles du SDRIF-E pour leurs calculs.

En matière d'extension de l'urbanisation, le projet de PLUi prévoit une consommation d'espace qui est située dans des zones à urbaniser (AU), des STECAL, ainsi que certains emplacements réservés qui peuvent représenter une consommation d'espaces naturels. Bien que cette extension reste compatible avec le potentiel permis par le SDRIF-E, le projet de PLUi doit rectifier ses données chiffrées en la matière.

De manière globale, le PLUi doit justifier ses chiffres et surfaces par la représentation graphique des espaces pris en compte pour démontrer sa pleine compatibilité avec le SDRIF-E.

La programmation du PLH

Observation 55 :

Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) est évoqué dans le RP1.4 (p.12) à travers l'orientation 58 du SDRIF-E, En l'absence de SCoT, un second rapport de compatibilité s'impose entre le PLUi et le SRHH (article 1.131-6-16° du Code de l'urbanisme). Ce point réglementaire n'est pas traité dans le dossier,

Observation 56 :

En l'absence de SCoT, le PLUi doit assurer la compatibilité à la fois vis-à-vis du SRHH et du PLH. Le projet de PLUi se limite à évoquer son lien avec le PLH. L'analyse de compatibilité du PLUi avec le SRHH est absente et doit être complétée.

Avis de VAE :

Les obligations de production de logements sociaux

Observation 57 :

Si le territoire n'a pas aujourd'hui d'obligation de production au regard de l'article 55 de la loi SRU, Il doit toutefois maintenir une production sociale conformément aux programmations fixées par les documents de référence : SRHH et PLH.

La temporalité de mise en œuvre du PLUi n'est pas clairement définie

Observation 58 :

Le RP1.3 (p.17) indique prendre en compte la programmation des développements au titre de l'OIN Val d'Europe avec une programmation de court et moyen terme, dont le PADD inscrit la mise en œuvre des développements dans les différentes OAP sans indiquer de temporalité et des développements à plus long terme (au-delà de 2034 environ). La programmation « à plus long terme », ne renseigne pas sur la programmation envisagée dans le PLUi.

Le scénario de croissance démographique à échéance du PLUi est incomplet et nécessite une mise en cohérence

Observation 59 :

Le PLUi doit mettre en cohérence sa temporalité, ainsi que l'objectif démographique retenu entre les différents documents qui le composent.

Une mise en cohérence nécessaire entre les différents documents du PLUi

Observation 60 :

Une première remarque concerne le tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP (RP1.3, p.46) : Les unités en résidences spécialisées qui peuvent être prévues sur certaines OAP ne sont pas renseignées dans le tableau de synthèse ci-dessus (à noter aussi que selon les OAP elles sont rattachées ou non à la production de logements sociaux). Le tableau récapitulatif du nombre de logements envisagés par OAP prévoit environ 9 314 logements, dont 1 553 Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Cette programmation n'intègre pas les unités en résidences spécialisées d'environ 2 350, qui sont pourtant inscrites sur certaines OAP :

La programmation sociale prévue dans les OAP n'est pas reprise de façon exhaustive (dans le tableau, la ligne relative à l'OAP n°2 doit renseigner le nombre de LLS) ;

Certaines OAP expriment un programme à partir d'une densité de logement à l'hectare, ce qui ne permet pas d'être vérifié au regard du tableau global.

La programmation doit être mise en cohérence entre les différents documents du PLUi, notamment ce tableau de synthèse avec le document des OAP sectorielles.

La nature des logements en résidences spécialisées doit être expliquée (type de structure, nombre de places par structure...). Ces logements participant à l'atteinte de l'objectif de production de logements, la programmation logement du PLUi doit être complétée pour être rendue plus compréhensible.

Observation 61 :

La programmation globale doit être détaillée, clarifiée et homogénéisée afin d'en faciliter la lisibilité et la compréhension. Elle totalise 9 314 logements et 2 350 unités en résidences spécifiques (selon la définition), soit un total d'environ 11 664 logements, mais qui doit être confirmé.

Observation 62 :

Le PLUi manque de visibilité sur l'avancement des ZAC, notamment sur la part des logements déjà livrés et la part des logements restants à produire. La programmation logements du PLUi doit être affichée dans une temporalité cohérente et clairement définie.

La programmation sociale

Observation 63 :

La territorialisation des objectifs de production de logements sociaux sur les OAP ne correspond pas aux attentes du PLH (Magny-le-Hongre, Serris, Villeneuve-le-Comte). La production de logements sociaux doit être modifiée pour garantir a minima les objectifs du PLH en termes de territorialisation.

Observation 64 :

Si la programmation sociale du projet de PLUi répond à cette exigence, le PLUi doit néanmoins faire la démonstration de sa compatibilité avec la programmation sociale fixée par le PLH et le SRHH.

La diversification du parc de logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages

Observation 65 :

L'ensemble des plans de mixité sociale des ZAC de la phase V n'est pas entièrement traduit dans les règles de mixité sociale du PLUi. De plus, les différents secteurs des ZAC et leur production respective ne sont pas tous explicitement renseignés, ce qui ne permet pas d'appréhender pleinement la programmation logement pour s'assurer de la cohérence entre les différentes informations et données. Il s'avère également que la programmation sociale sur les différentes OAP ne respecte pas systématiquement : le règlement de mixité sociale du PLUi, le Plan de mixité sociale pour les ZAC de la phase V et la programmation du PLH.

Observation 66 :

De plus, le PLH dans sa fiche Action n°3 indique que « *les futures ZAC devront prévoir une programmation à minima de 70% de logements locatifs familiaux dans la part sociale* ». Cette action n'est pas évoquée, elle doit être traitée dans le PLUi.

Observation 67 :

Le PLUi fait référence à plusieurs reprises aux notions de logements familiaux locatifs sociaux et logements SRU. Ces notions sont à éclaircir dans la mesure où les logements familiaux locatifs sociaux font partie des logements sociaux au titre de la loi SRU.

La compatibilité du PLUi au regard du PLH et du SRHH

Observation 68 :

Le rapport confirme la compatibilité avec le PLH sans respecter la territorialisation et sans prendre en compte son évolution prochaine qui sera exigée lors du bilan à mi-vie. La programmation logements du projet de PLUi doit être mieux exposée, notamment, sur le sujet de la définition et de la prise en compte des résidences spécialisées.

Observation 69 :

Le projet de PLUi ne permet pas d'atteindre l'objectif fixé par le SRHH. Il présente donc un point d'incompatibilité avec le SRHH. Le rythme de production de logements doit être modifié pour garantir a minima 965 logements/an, dès l'adoption du PLUi jusqu'au terme du SRHH en 2030.

Le respect du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAHGV), approuvé le 20 juillet 2020

Observation 70 :

Le PLUi doit actualiser les informations relatives au nouveau schéma et indiquer l'état d'avancement des réalisations de VEA pour assurer la conformité au schéma départemental.

Observation 71 :

Aucune information sur la délocalisation des aires d'accueil n'a été remontée auprès des services de l'État. Au préalable, la commission départementale consultative des gens du voyage doit être sollicitée pour émettre un avis sur les propositions de relocalisation. On note que le

PLUi n'identifie pas non plus de foncier pour permettre la relocalisation de ces aires d'accueil, ce qui est le préalable.

La rénovation énergétique

Observation 72 :

Le rapport de présentation du PLUi pourrait être complété des enjeux de rénovation énergétique du parc de logement ancien, et actualiser ce sujet par la contractualisation d'un pacte territorial « *France Renov* » approuvé par délibération de VEA en décembre 2024.

Le foncier public mobilisable pour la production de logements

Observation 73 :

Le PLUi doit prendre en considération le statut de ce foncier et faciliter sa mobilisation pour contribuer à la production de logement, en étendant le zonage UAb sur l'ensemble de la parcelle.

Conclusion relative à la thématique Le logement, l'habitat et l'hébergement

Observation 74 :

Le PLUi doit prendre en considération le statut de ce foncier et faciliter sa mobilisation pour contribuer à la production de logement, en étendant le zonage UAb sur l'ensemble de la parcelle.

Observation 75 :

Du point de vue réglementaire, il est constaté que :

- a) la programmation logements proposée dans ce projet de PLUi présente un point d'incompatibilité avec le PLH et le SRHH, puisqu'elle ne répond pas aux objectifs du SRHH et du PLH :
- b) le projet de PLUi n'assure pas la conformité au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage en vigueur :
- c) le projet de PLUi ne prend pas parfaitement en considération le statut du foncier SNCF à Saint- Germain sur Morin :

Au regard de ces éléments, et s'agissant d'un territoire reconnu prioritaire pour la production de logements par le SRHH et le SDRIF-E approuvé, ces insuffisances n'assurent pas d'une pleine compatibilité du PLUi avec lesdits documents supra-territoriaux.

Natura 2000

Observation 76 :

En l'état, on ne peut pas considérer qu'une évaluation d'incidences Natura 2000 a bien été produite dans le cadre de ce PLUi.

Boisements : espace boisé classé et zonage

Observation 77 :

Chessy:

L'emplacement réservé n°1 (liaison piétonne) est incompatible avec le classement en EBC qui interdit le défrichement.

Près du château de la CA Val d'Europe Agglomération, il y a une partie boisée non classée en EBC sans argumentation. Ce point doit être justifié.

Zones humides

Observation 78 :

Dans l'état initial de l'environnement (document 1.2 - pages 18 à 20), il est fait référence à l'ancienne cartographie des zones humides. La D RIE AT a actualisé sa cartographie en 2021. Il convient de corriger cette partie du rapport de présentation.

Suite à la cartographie des zones humides avérées actualisées par le bureau d'études Confluences, celles-ci sont identifiées et protégées dans le règlement. Toutefois, une zone humide avérée à protéger identifiée au nord-est d'Esbly, en bord de Marne, n'est pas représentée dans le PLUi sans qu'aucune justification ne soit apportée sur ce choix. Ce point doit être corrigé.

Cours d'eau et mares

Observation 79 :

Rapport de présentation

D'une manière générale, le PLUi mériterait de mieux protéger les cours d'eau.

En effet, dans le rapport de présentation, le diagnostic territorial (document 1.1) ne présente pas l'ensemble des cours d'eau du territoire. Il convient de bien reprendre et compléter la présentation des cours d'eau.

Observation 80 :

Règlement écrit :

Le règlement du SAGE des 2 Morin impose la protection des berges des cours d'eau, et le règlement du SAGE de l'Yerres proscrit l'imperméabilisation des berges dans une bande de 5 m le long des cours d'eau. La réglementation des SAGE n'étant pas respectée, il convient de modifier le règlement écrit sur ce point.

Observation 81 :

Règlement écrit :

Dans le tableau général des zones A et N, concernant l'usage et l'affectation des sols, l'astérisque n°5 renvoie à la condition de ne pas porter atteinte au paysage. Or, il faudrait également renvoyer à l'astérisque nD4, prévu à cet effet. Ceci est à corriger.

Observation 82 :

Règlement écrit :

De plus, le Sage de l'Yerres interdit tout nouvel aménagement faisant obstacle à l'écoulement et le SAGE des 2 Morin restreint ce type d'aménagement aux projets d'intérêt collectif. Ces éléments doivent être ajoutés au règlement.

Observation 83 :

Règlement écrit :

Au même titre que les mares, les cours d'eau du territoire devraient être protégés et donc listés ou cartographiés dans l'annexe 6 Page 349.

Observation 84 :Règlement graphique :

Dans l'ensemble, le plan de zonage représente bien les cours d'eau, mais ceux-ci ne sont pas très visibles. Ceci doit être corrigé.

Observation 85 :Règlement graphique :

Au même titre que les mares, les cours d'eau du territoire devraient être protégés et donc listés ou cartographiés dans l'annexe 6 Page 34 Sur la carte de la commune de Saint-Germain-sur-Morin, il est indiqué une continuité de cours d'eau entre le Grand Morin, et le Canal Latéral au Grand Morin. Or une telle continuité physique n'existe plus aujourd'hui. Il convient donc de corriger la carte du PLUi pour coller à la réalité du terrain.

Eau potableObservation 86 :

Il convient de préciser l'existence des captages abandonnés dans le rapport de présentation et de prendre en compte leur présence pour éviter l'urbanisation et le développement d'activités à proximité tant qu'ils ne sont pas rebouchés.

Eaux pluvialesObservation 87 :

Pour les zones UAb, UAv, UCx (Coupvray), UXm (Villeneuve-le-Comte), et N, le règlement du PLU en matière de toiture terrasses (aux articles 8) est beaucoup trop restrictif (interdiction ou très forte limitation à 20% de la surface), et empêche la mise en place de toitures terrasses qui pourraient assurer la gestion des eaux pluviales à la source. Pour rappel, il n'est pas possible d'interdire systématiquement les toitures terrasses, y compris sur les constructions principales, du moment qu'elles sont végétalisées ou support de disposition de production d'énergie renouvelable

Observation 88 :

Il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 13 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone) de compléter/corriger le point suivant :

Au lieu de la rédaction "*Les aménagements devront respecter les prescriptions du Dossier Loi sur l'eau de la ZAC s'il existe et gérer à minima les petites pluies correspondant en ZAC à 10 mm d'eau pendant 48H00, et correspondant hors ZAC à 20 mm d'eau pendant 48h00*", il conviendrait de reprendre ce paragraphe par la rédaction suivante : "*Les aménagements devront respecter les prescriptions des autorisations environnementales quand elles existent et gérer à minima les petites pluies à la source, correspondant à 10 mm d'eau pendant 24H00 dans les périmètres concernés par des autorisations environnementales, et correspondant à 20 mm d'eau pendant 24h00 en dehors des périmètres concernés par des autorisations environnementales*".

Observation 89 :

Il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 13 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone) de compléter/corriger le point suivant :

Au lieu de la rédaction "Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence trentennale", il conviendrait de reprendre ce paragraphe par la rédaction suivante : "Les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence centennale dans les périmètres concernés par les autorisations environnementales de bassin versant de la ville nouvelle, et à minima pour des pluies d'occurrence trentennale sur les autres parties du territoire. Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, cette gestion pourra être mutualisée à l'échelle globale du projet".

Observation 90 :

Il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 13 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone) de compléter/corriger le point suivant :

Il conviendrait de rajouter un paragraphe indiquant que le débit de rejet régulé ne pourra être supérieur à un débit spécifique de 2,1 l/s/ha, afin de se conformer aux dispositions des arrêtés d'autorisation environnementale.

Observation 91 :

Il convient, dans la partie relative aux eaux pluviales (aux articles 13 relatifs à la gestion des EP dans chaque zone) de compléter/corriger le point suivant :

La zone UD devra reprendre les mêmes prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales que l'ensemble des autres zones, notamment concernant la gestion des petites pluies à la source, afin de respecter les dispositions des SDAGE et PGRI Seine-Normandie.

Observation 92 :

Il y a une erreur à l'article UD-16 (page 155), qui fait un renvoi vers l'article UX-13 au lieu de l'article UD-13.

Observation 93 :

En matière d'eaux pluviales : il conviendrait d'ajouter un paragraphe concernant les communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris, indiquant l'existence d'arrêtés préfectoraux d'autorisations environnementales réglementant la gestion des eaux pluviales de façon spécifique sur des parties du territoire (arrêtés n°2022/19/DCS E/B PE/E, n°2022/20/DCSE/BPE/E, n°2022/21/DCSE/BPE/E, n°2022/22/DCSE/BPE/E et n°2022/23/DCSE/BPE/E du 29 août 2022). Ces arrêtés pourraient aussi être ajoutés en annexe du PLUi.

Eaux usées

Observation 94 :

Les effluents de la commune de Saint-Germain-sur-Morin sont traités sur la station de traitement de Couilly-Pont-aux-Dames qui est en surcharge hydraulique et en limite de capacité polluante. Il reste une petite marge pour accueillir des effluents supplémentaires. Les OAP prévoient un secteur à vocation économique et la construction de 35 logements. Cependant, cette station reçoit également les effluents de communes de Couilly-Pont-aux-Dames, Crécy-la-Chapelle, Coutevroult, Voulangis et Villiers-sur-Morin. Il importe que les collectivités de ce système d'assainissement se coordonnent sur les projets à venir par rapport à la capacité effective de la station.

Risques technologiques

Observation 95 :

Dans le document 1.2 État Initial de l'environnement du rapport de présentation, le risque technologique est bien abordé de la page 121 à 126. Si le site d'Auvalis est bien mentionné comme site SEVESO sans PPRT, il serait important de préciser qu'il y a bien une PAC technologique et par conséquent l'existence d'un périmètre autour de cette société, qui fera l'objet de prescription d'urbanisme.

Observation 96 :

En ce qui concerne les canalisations de gaz, la carte en page 126 du rapport de présentation (partie 1.2 Etat initial de l'environnement) montre que les communes de Magny-le-Hongre et Montry sont impactées, mais on ne voit pas le tracé des canalisations autour de Chessy et Coupvray. Sont jointes 2 cartes pour ces communes afin de rectifier la présentation et la prise en compte de ce risque.

Observation 97 :

Le silo de Valfrance figure aussi dans la liste, mais rien n'est mentionné dans les annexes de servitudes. Les courriers (pour les maires d'Esbly et de Coupvray) ainsi que la carte autour du silo doivent être annexés (voir documents joints).

Risques naturels

Observation 98 :

La carte représentant l'aléa retrait/gonflement des argiles doit être mise à jour. Les données sont consultables sur le site de Géorisques. Il serait judicieux d'indiquer le nom des communes et d'annexer la plaquette concernant l'aléa lié au retrait gonflement des argiles, téléchargeable à l'adresse :

https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construire_en_terrain_argileux_la_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

Observation 99 :

P 118 du doc 1,2 du rapport de présentation concernant les argiles

Les communes sont concernées par différents aléas concernant le retrait/gonflement des argiles. Le PLUi pourrait faire un tableau synthétique des différents aléas sur chaque commune et rappeler les dispositions de la loi Elan pour les communes concernées par l'aléa moyen ou fort concernant le retrait/gonflement des argiles.

Le PLUi doit rappeler les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1 janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne à forte.

Observation 100 :

Le PLUi pourrait ajouter en annexe la plaquette concernant l'aléa lié au retrait gonflement des argiles.

PAPI

Observation 101 :

Certaines communes sont concernées par le PAPI (Programme d'Action et de Prévention des Inondations) Seine et Marne Francilienne et/ou le PEP (Plan d'Etudes préalable) des 2 Morin et/ou le PAPI Yerres Le PLUi doit développer cette partie et démontrer que les actions engagées

au travers du/des PAPI sont compatibles avec les orientations du PLU, notamment sur la commune d'Esblly où une étude d'aménagement, pilotée par le SMAGE des 2 Morin, est en cours.

Clôture

Observation 102 :

Les clôtures de type murs bahut, mur en pierre, etc. sont réglementées dans les zones U. Pour les communes couvertes par un PPRi, ce type de mur est interdit car il fait obstacle au bon écoulement des eaux. Le règlement doit être complété en ce sens.

Bruit

Observation 103 :

Aucune annexe ne fait référence à la directive européenne 2002/49/CE et plus particulièrement aux cartes de bruit stratégiques. Il serait utile d'ajouter les arrêtés ainsi que les cartes dont vous disposez en annexe.

Les arrêtés pour les cartes de bruit stratégiques de 4e échéance sont :

- Arrêté n°2023/DDT/SEPR/24 (AP pour les routes et autoroutes non concédées ainsi que les voies ferroviaires)

- Arrêté n°2022/DDT/SEPR/249 (AP pour les autoroutes concédées) Ces arrêtés ainsi qu'une carte dynamique sont disponibles au lien suivant : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Cartographie-et-prevention-du-bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestres/Les-cartes-de-bruit-consultation>

SUP

Observation 104 :

La liste des servitudes d'utilité publique (dossier 51) est présente dans le dossier. Cependant, elle n'est pas complète pour ce qui concerne quatre communes :

- A Coupvray, il manque la servitude relative au voisinage de cimetière (INT1);
- Montry, il manque la servitude relative aux voies ferrées (T1), ainsi que celle relative au voisinage cimetière (INT1).
- A Esbly, il manque le périmètre instauré autour des cimetières (INT1) ;
- A Villeneuve-le-Comte, il manque le report des différents tracés des emprises du site patrimonial remarquable (SPR) dit anciennement ZPPAUP.

Observation 105 :

Concernant les abords des cours d'eau, les cartes des servitudes ne sont pas harmonisées. - Sur la carte des servitudes d'Esblly, une servitude de marchepied ou d'hallage est identifiée le long de la Marne, mais pas le long du Grand Morin. Ces deux servitudes sont pourtant présentes dans le tableau des servitudes.

- À Montry, la servitude le long du Grand Morin est bien présente. La liste des servitudes indique également une servitude le long de la Marne. Or, celle-ci n'est pas présente sur la commune.
- Sur la carte de servitude de Saint-Germain sur Morin, la légende ne permet pas d'identifier la servitude de marchepied et d'hallage qui doit être présente le long du Grand Morin.
- La carte des servitudes de la commune de Villeneuve-le-Comte présente un trait bleu foncé le long du Ru Noir et du ru Bonde, mais il n'y a pas de légende correspondante.

L'ensemble des remarques concernant les servitudes de marchepied et d'hallage doivent être prises en compte.

Eau potable

Observation 106 :

Il manque la servitude protection des captages eaux potables correspondant aux DUP des captages de Condé-Sainte-Libiaire et Isles-lès-Villenoy, et le périmètre rapproché sur la commune d'Esby. Cette servitude est à indiquer et renseigner sur les plans.

Le PLUi, dans partie « *annexes - servitudes d'utilité publique* » devra être complété en conséquence.

Contraintes d'urbanisme

Observation 107 :

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme énonce que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19

Le territoire de VEA est concerné par des routes de grande circulation : RD5d, RD 231, RD406, RD936, RD1036, ainsi que l'autoroute A4. La plus grande partie des terrains concernés par ce retrait est située en zone A ou N du PLU qui reste des espaces naturels.

Le plan de zonage reprend les tracés de cette contrainte d'urbanisme pour plusieurs secteurs non urbanisés mais pas tous parmi lesquels ;

- AUZ-MP au Nord-Sud RD406 à Bailly-Romainvilliers -AUX Est Chessy Nord Coupvray pour RD934
- SGSM : la zone AUx h l'Ouest concernée par la RD394 où l'OAP impose seulement 10 m minimum pour les constructions.

Par conséquent, l'absence de bande de recul d'Inconstructibilité doit être reporté dans ces secteurs ou faire l'objet d'une justification de sa non présence, en application de l'article L.111-8.

8.3.9. Avis du SIEMU (Syndicat Intercommunal Etudes Mobilités Urbaines)

Le SIEMU émet un avis favorable sur le projet de révision du PLUi de Val d'Europe Agglomération avec les remarques suivantes :

Observation 1 :

Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public

Le SIEMU tient à alerter l'agglomération sur les mesures beaucoup plus contraignantes prévues dans le projet de PDMIF 2030 qui devrait être approuvé d'ici fin 2025.

Sauf correction du projet de PDMIF suite aux avis des PPA et à l'enquête publique, le territoire du Val d'Europe sera alors contraint d'intégrer un ratio d'1 place vélo pour 2 à 3 places de stationnement automobiles sur les communes du cœur de l'agglomération.

Au regard des échéances et afin d'enclencher une dynamique conforme à celle de la Région, il pourrait s'avérer pertinent d'opter dès à présent pour des ratios plus volontaristes que ceux du PDUIF de 2014.

Observation 2 :

Normes minimales de surface de stationnement vélo pour l'habitat, les bureaux, les activités et les établissements scolaires

Les normes édictées ici respectent les normes inscrites au PDUIF de 2014.

Toutefois, celles-ci ont, depuis, été substituées et renforcées par l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments entrant en vigueur à compter du 3 février 2023. Il conviendrait donc de vérifier et corriger certaines normes. En effet, il semblerait que celles utilisées pour les bureaux ainsi que pour les commerces ne reprennent pas stricto-sensu les normes indiquées par l'arrêté.

Observation 3 :

Le Plan Local de Déplacements, la déclinaison du PDUIF

p. 159 – Ce paragraphe mériterait d'être actualisé, le Plan Local des Mobilités de Marne-la-Vallée 2023-2027 ayant été approuvé le 12 décembre 2023 et étant désormais en phase de mise en œuvre.

Comme indiqué ci-dessus cette page doit être actualisée et prendre en compte les nouveaux objectifs du PLM de Marne-la-Vallée approuvé fin 2023.

Observation 4 :

Des voies de desserte locale souvent en boucles ou en impasses dans les zones récemment urbanisées

De manière générale, le SIEMU recommande donc les principes suivants :

- Interdire les impasses au sein des nouvelles opérations afin d'assurer une perméabilité satisfaisante des îlots
- Créer ou préserver des sentes piétonnes et/ou des itinéraires cyclables (il convient alors de lister les sentes à préserver dans le règlement).

Observation 5 :

Le réseau de bus

Les lignes principales, les lignes complémentaires

p. 179-180 – Pour être tout à fait à jour, ces paragraphes mériteraient d'être actualisés avec la nouvelle numérotation des lignes de bus, en vigueur depuis le 22 avril 2024.

Observation 6 :

Les conditions d'intermodalité

p. 184 – A priori, le schéma présenté n'est plus à jour car le parking de la gare d'Esbly est passé au payant à l'ouverture du parking-relais EFFIA en 2022 et règlementé en zone bleue dans un périmètre de 500m autour du pôle gare.

Observation 7 :

OAP sectorielles

Magny-le-Hongre

OAP13 - Quartier des Bois

p. 45 – Le SIEMU émet une alerte auprès des collectivités sur la localisation excentrée du quartier. Par ailleurs, le schéma viaire tel qu'envisagé sur le plan (prolongement depuis de la rue des violettes et de l'épinette) ne permet pas d'imaginer, à un horizon plus lointain, une desserte en bus à l'intérieur du quartier en raison de son caractère peu structurant, sinueux et de sa configuration en impasse.

Néanmoins, un travail est peut-être à réaliser sur le maillage en liaisons piétonnes afin de permettre aux habitants du quartier de rejoindre plus facilement des secteurs mieux desservis, bien que les distances restent relativement importantes.

Le SIEMU estime notamment que la création de perméabilités piétonnes en direction de la RD934 pourrait permettre aux habitants de bénéficier de l'offre de la ligne 2260 (liaison vers la gare de Val d'Europe) et de la ligne 19 (liaisons vers les gares de Meaux et de Marne-la-Vallée Chessy Sud) avec la création d'un nouvel arrêt dédié.

Observation 8 :

OAP sectorielles

Serris

OAP19 – Centre Urbain Est

Il serait bon d'analyser les risques en termes de nuisances sonores occasionnées liés à la présence attenante de la voie ferrée et, si nécessaire, de prévoir des mesures pour y remédier.

Observation 09 :

Règlement écrit

Sous-sections 2.4. : Stationnement

Logement

Le SIEMU souhaite informer VEA que le projet de PDMIF (révision du PDUIF), récemment soumis à enquête publique et qui devrait être approuvé d'ici fin 2025, prescrit des normes de stationnement plus contraignantes que celles d'aujourd'hui.

En effet, pour rappel et sauf amendement du projet d'ici son approbation, les ratios qui seront alors applicables seront les suivants :

Secteurs	A moins de 500m d'une gare ou d'une station de transport collectif	A plus de 500m d'une gare ou d'une station de transport collectif
Chessy	1 place ou TM* si < 1	TM*
Bailly-Romainvilliers, Coupvray, Esbly, Magny-le-Hongre, Montry, Serris	1 place ou TM* si < 1	TM* X 1,1
Saint-Germain-sur-Morin, Villeneuve le Comte, Villeneuve-Saint-Denis	TM*	TM* X 1,1

*TM : taux de motorisation

Aussi, pour les opérations de 3 logements ou moins ou une opération située en dehors du périmètre des 500 m autour d'une gare avec une part de grands logements, les ratios du PLUi risquent de ne plus être conformes d'ici quelques mois. VEA demanderait alors aux promoteurs de construire plus de places que ne l'exige le PDMIF, ce qui pourrait encourager la population à posséder davantage de véhicules.

NB : La plupart des remarques suivantes du SIEMU se bornent à commenter, en les approuvant les dispositions de ce projet de PLUi.

8.3.10. Avis de EPAFRANCE

EPAFRANCE fait part des observations et/ou remarques suivantes :

Généralités

Observation 1 :

EPAfrance est favorable à la suppression de toute mention à la convention et aux différentes phases de développement dans tous les documents du PLUI à l'exception du rapport de présentation.

Observation 2 :

EPAfrance s'interroge sur la nécessité de mentionner le PIG dans les documents du PLUI arrêté.

Bien que sa portée juridique se soit éteinte, il demeure néanmoins une référence pour l'ensemble des acteurs du territoire et reste le programme, à terme, à développer sur le secteur du Val d'Europe.

Diagnostic Territorial

Observation 3 :

La partie relative au TCSP EVE devra être actualisée en lien avec IDFM ; les dates de l'enquête publique et de la mise en service ne sont pas à jour.

Justification des choix

Observation 4 :

Le PLUI fait mention des phases de contractualisation les plus récentes sans faire état à la Phase V qui a été signée le 21 octobre 2024. Elle définit les principaux secteurs sur le

Val d'Europe pour les années à venir. Ajouter cette précision assurerait une vision d'ensemble du processus de fonctionnement du secteur.

Observation 5 :

Page 37 :

Pour préserver et valoriser le patrimoine bâti, le PLUI arrêté prévoit la mise en place de STECAL en zone À et N de château et de belles fermes pour rendre possible leur mutation et changement notamment pour des projets touristiques.

Les mutations possibles ne sont pas exclusivement à des buts touristiques aussi EPAfrance propose de supprimer cette mention. La demande est identique pour les pages 21 et 22 de l'Evaluation Environnementale.

Observation 6

Page 46 :

Le tableau récapitulatif du nombre de logements envisagé par OAP est à modifier pour le secteur de La Motte-Prieuré Est.

Ce dernier prévoit 3 105 logements au lieu des 2 980 indiqués. Ils seront répartis de la façon Suivante : 2 305 logements sur le secteur de La Motte et 800 logements maximum sur la ZAC du Prieuré Est conformément au PIG. Le tableau devra être corrigé en conséquence.

Observation 7 :

Page 144 :

Le PLUI prévoit sur le Hameau de Bailly un STECAL (BR-S1) pour l'aménagement d'équipement collectif et de restauration uniquement.

Le projet en cours de réflexion avec la commune n'exclut pas la possibilité de rendre possible la création de « logements à caractère Briard ».

Pour rendre le document cohérent avec le projet en cours d'étude sur le Hameau de Bailly, EPAfrance demande à introduire dans les destinations autorisées du STECAL le « logement à caractère Briard ». La demande est identique pour la page 87 de l'Evaluation Environnementale.

Observation 8 :

Page 145 :

Le PLUI prévoit sur le STECAL BR-S1 localisé sur le Hameau de Bailly une hauteur maximale des constructions fixée à 5 mètres. Cette hauteur est insuffisante car elle engendre comme forme urbaine des constructions à rez-de-chaussée avec des toitures à 2 pans ce qui ne permettra pas le développement du projet en cours de réflexion avec la commune sur le secteur du Hameau de Bailly.

Le PLUI doit pouvoir permettre à minima sur ce secteur une hauteur maximale des constructions fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres au faîtage rendant la réalisation de bâtiment en R+1 possible.

EPAfrance demande une adaptation de la règle façon à rendre possible la réalisation d'un étage sur ce secteur.

PADD

Observation 9

Pages 5 et 6 :

« L'ambition est partagée entre la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe et l'EpaMarne d'intégrer le développement local, y compris celui des infrastructures de tourisme, dans un concept innovant de développement urbain durable au Val d'Europe ».

L'EpaMarne n'est pas la structure compétente pour intervenir sur le secteur du Val d'Europe.

Il conviendra de remplacer « EpaMarne » par « EPAfrance ».

Observation 10

Pages 6, 32 et 41 :

Le PADD présente de nombreuses incohérences sur le déploiement et l'articulation des différents moyens de transports à venir sur le territoire avec le développement urbain du Val d'Europe.

En effet, certains passages du document, évoquent un développement préalable d'infrastructures routières, de transport quand d'autres font mention parfois d'un développement simultané.

Il est proposé de retenir la formulation « réalisation préalable ou simultanée des équipements de desserte et d'infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du territoire » dans l'ensemble de ces paragraphes et de retenir les modifications suivantes :

- Page 6 :
Les problématiques actuelles des réseaux de transports sont telles que le PLUi propose de les prendre en considération préalablement ou simultanément au déploiement de la stratégie d'un développement ambitieux prévu au titre des Opérations d'Intérêt National inscrites sur le territoire.
- Page 32 :
Inchangé
- Page 41 :
Conditionner le développement de certains secteurs d'urbanisation à la mise en service préalable ou simultanée :
« de dessertes performantes en transports collectifs,
« de nouvelles pistes et continuités cyclables en accompagnement des créations de voiries ».

L'intégralité du PLUI devra être mise en cohérence avec le principe de réalisation préalable ou simultanée des équipements de desserte et d'infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du territoire.

Observation 11

Page 13 :

« Poursuivre l'aménagement d'un parc d'intérêt régional à proximité du centre urbain de Val d'Europe Agglomération, condition préalable à la poursuite du développement de ce secteur (Serris) ».

La notion de parc d'intérêt régional ne renvoie à aucune classification définie. La formulation est à reprendre.

EPAfrance propose la formulation suivante : « *Poursuivre l'aménagement du parc urbain de Serris à proximité du centre urbain de Val d'Europe Agglomération, condition préalable à la poursuite du développement de ce secteur (Serris)* ».

Observation 12

Page 14 :

« *Préserver, restaurer et recréer des zones humides dans les espaces urbanisés et les secteurs de projets, à la fois pour la gestion optimum des eaux pluviales, la lutte contre les inondations mais aussi en faveur de la biodiversité* ».

Cette formulation nous semble devoir être atténuée : « *Privilégier dès que possible la préservation, la restauration ou la récréation des zones humides dans les espaces urbanisés et les secteurs de projets, à la fois pour la gestion optimum des eaux pluviales, la lutte contre les inondations mais aussi en faveur de la biodiversité* ».

Observation 13

Page 17 :

Préserver la mosaïque des composantes paysagères de VEA :

- Espaces agricoles
- Massifs forestiers et autres espaces boisés,
- °[...]
- secteurs économiques,
- secteurs à vocation touristique ...

La notion de préservation de la mosaïque des composantes paysagères de VEA semble indiquer une volonté de ne pas faire évoluer l'existant, ce qui est incompatible avec les programmes de développements en cours.

EPAfrance suggère davantage le terme maintenir dans la proposition ci-dessous :

Maintenir une mosaïque des composantes paysagères caractéristiques de l'agglomération du Val d'Europe :

- Espaces agricoles
- Massifs forestiers et autres espaces boisés,
- °-[...]
- secteurs économiques,
- secteurs à vocation touristique.

« *Encadrer strictement les affouillements et exhaussements en espaces urbains, agricoles et naturels, afin de préserver les paysages et d'éviter le développement de merlons obstruant les vues (encadrer avec des critères de destination, de surface maximum et de hauteur maximum de talus.)* ».

La formule ci-dessus entre en contradiction avec le protocole tripartite sur les bassins du Val d'Europe et la volonté de réutilisation des terres dans une logique d'économie circulaire, notamment via l'édification de merlons.

EPAfrance propose la formulation suivante :

« Encadrer strictement les affouillements et exhaussements en espaces urbains, agricoles et naturels, afin de préserver les paysages et de limiter le développement de merlons obstruant les vues (encadrer avec des critères de destination, de surface maximum et de hauteur maximum de talus...) »

Observation 14

Page 19 :

Le PADD fixe un objectif minimum de 1,3 emploi par actif résident occupé à l'horizon 2035.

EPAfrance propose l'adaptation suivante :

Le PADD fixe un objectif ~~minimum~~ de 1,3 emploi par actif résident occupé à l'horizon 2035.

Observation 15

Page 20 :

L'axe 3 du PADD vise à conforter la dynamique économique et préserver le commerce des centres-villes et centres-bourgs.

Par ailleurs, comme mentionné ci-avant, les notions de phase relevant d'un contrat entre la société Eurodisney Associés SAS et l'EPAfrance nous semblent devoir être supprimées du PADD.

Rédaction existante

A court / moyen termes, le PADD inscrit l'objectif de mise en œuvre des sites suivants :

- [...]
- Site du Prieuré Est ; finalisation phase IV et réalisation phase V ;
- [...]

Rédaction proposée

A court / moyen termes, le PADD inscrit l'objectif de mise en œuvre des sites suivants :

- [...]
- Site du Prieuré Est finalisation-phase IV et-réalisation-phase-V y compris le secteur hors Disney à l'ouest de l'avenue Paul Séramy.

Observation 16

Page 22 :

« Eviter de développer les surfaces de compensation environnementale des futurs aménagements urbains sur les espaces agricoles.

Dans l'éventualité de cas inévitable(s), une compensation qualitative sera recherchée de façon prioritaire : notamment par restauration ou amélioration de la capacité de milieux agricoles et non agricoles, à accueillir de la biodiversité, de façon à réduire les impacts sur les surfaces

agricoles (par exemple par des haies, des bandes enherbées, le traitement adapté d'espaces de transition entre espaces agricoles/espaces urbanisés.) ».

Il peut être nécessaire que certaines compensations environnementales se fassent sur des espaces agricoles, sans que la vocation agricole du site ne soit abandonnée. La formulation ci-avant est donc trop restrictive par rapport à d'éventuelles autorisations environnementales en cours et à venir.

EPAfrance propose la rédaction suivante :

« Eviter de développer les surfaces de compensation environnementale des futurs aménagements urbains sur les espaces agricoles »

Si des surfaces de compensation environnementale des futurs aménagements urbains sur les espaces agricoles devaient être réalisés, ces compensations se feront en prenant en compte la vocation agricole du site ».

Observation 17

Carte page 27 :

La carte en page 27 synthétise les enjeux et l'objectif de Val d'Europe qui vise à poursuivre la transition écologique en faveur de la trame verte, des paysages et du cadre de vie.

Sur cette carte, un réseau hydrographique est représenté à l'intérieur du boulevard circulaire. Il s'agit des rues des Longuiolles (commune de Serris) et des Pendants (commune de Coupvray).



Ces cours d'eau font référence à la cartographie des cours d'eau de Seine-et-Marne qui a fait l'objet d'un arrêté du préfet de Seine-et-Marne (AP 2019/DDT/SEPR/92). Or, sur site ces rus n'existent plus.

Ils ont été canalisés par exemple pour le ru des Longuiolles pour la construction d'un bassin d'eau pluvial et du TGV ; seul un fossé technique existe aujourd'hui.

EPAfrance s'interroge sur l'opportunité de maintenir ces rus au sein du document puisqu'ils n'ont aucune consistance réelle sur le terrain. Le questionnement sur les potentiels effets bloquants sur le développement se pose également. C'est pourquoi, EPAfrance suggère que la localisation des rus des Longuiolles et des Pendants soit revue pour correspondre à la réalité physique des terrains, et non à la cartographie des cours d'eau qui n'est plus à jour sur le secteur.

Pour cela, le PLUi pourra s'appuyer sur les cartographies en annexe des arrêtés d'autorisation environnementale du bassin versant du ru des Gassets et de Coupvray (arrêté préfectoral n°2022/21/DCSE/BPE/E et n°2022/20/DCSE/BPE/E du 29 août 2022), qui indiquent la localisation corrigée de ces deux rus.”

Observation 18

Page 30 :

« Permettre le maintien d'un rythme de production moyen de 883 logements / an sur cette période, soit un potentiel maximum de 5 300 logements commencés à échéance 2026 ».

Les objectifs annoncés au PADD doivent correspondre à l'ensemble des communes du Val d'Europe.

Le rythme de production indiqué semble correspondre uniquement aux développements liés à la fin de la Phase IV et à la Phase V).

Les orientations de production de logements devront être revues de façon à inclure les données relevant de l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération.

Observation 19

Page 39 :

« Conditionner le développement urbain attendu sur le territoire au traitement des dysfonctionnements majeurs en termes de déplacements ».

Comme mentionné ci-avant dans le présent avis, le PADD ne peut pas conditionner le développement urbain à la réalisation de l'ensemble des projets mentionnés dans cette section (avenue de Montguillon, gare sud SNCF...).

EPAfrance propose la rédaction suivante :

« Accompagner le développement urbain attendu sur le territoire tout en traitant en parallèle les dysfonctionnements majeurs en termes de déplacements ».

Par ailleurs, ce même paragraphe évoque dans la liste les infrastructures suivantes :

- « Doublement de la RD 406 entre Bailly et Serris (en lien avec le développement du secteur de la Motte) ».

EPAfrance rappelle que ce doublement a été étudié en 2023 et non retenu dans la liste des infrastructures à réaliser.

EPAfrance demande la suppression de cette infrastructure de la liste. Il est par ailleurs noté que cette infrastructure ne figure pas page 6 et 7 de l'OAP mobilité, qui a bien pris en compte les conclusions de l'étude citée ci-dessus.

Par ailleurs, sur l'avenue de Montguillon, en cohérence avec le paragraphe de la page 24, il est demandé de supprimer l'addendum entre parenthèses comme suit :

« Réalisation de la future Avenue de Montguillon sous forme d'un axe de desserte locale pour tous les modes de déplacements y compris piétons et vélos, et sans effet de coupure des territoires traversés (et non pas une voie exclusivement dédiée à la desserte routière d'un futur 3^{ème} parc de loisirs) »

L'objectif de desserte locale pour tous modes de déplacement et sans effet de coupure est bien conservé.

Observation 20Page 39 :

Le PADD du PLUI évoque l'amorce du contournement de Chalifert pour la desserte de la ZAC de la Dhuis à Coupvray. Si ce secteur a bien vocation à accueillir deux projets indépendants, l'un au nord de la RD934, l'autre au sud de la RD934, cela ne se fera probablement pas sous la forme d'une ZAC.

Il est proposé la formulation suivante :

« Amorce du contournement de Chalifert entre la RD934 et la RD5 pour la desserte du secteur de la Dhuis compris entre les voies de TGV à l'est et la limite communale avec Chalifert à l'ouest ».

Observation 21Page 39 :

« L'accélération du calendrier de mise en service du futur transport en commun en site propre reliant la gare d'Esbly-à celle du RER de Val d'Europe (EVE), en passant par les gares RER et TGV de Chessy-Marne-la-Vallée avec un tracé empruntant l'avenue Paul Séramy ».

Le tracé définitif du TCSP EVE n'est pas encore définitivement arrêté, et en particulier autour du secteur du triangle de Bellesmes, plusieurs alternatives restent possibles, le tracé empruntant l'avenue Paul Séramy n'étant qu'une des 3 options à l'étude. EPAfrance propose donc l'adaptation suivante à la rédaction :

« L'accélération du calendrier de mise en service du futur transport en commun en site propre reliant la gare d'Esbly-à celle du RER de Val d'Europe (EVE), en passant par les gares RER et TGV de Chessy-Marne-la-Vallée avec un tracé empruntant l'avenue Paul Séramy ou un des tracés alternatifs présentés dans le schéma de principe du TCSP EVE ».

Observation 22Page 40 :

Le PLUI affirme la nécessité de :

- *« Réaliser 4 nouvelles passerelles sur le périmètre de l'OIN du Val d'Europe : 3 passerelles au-dessus du boulevard du Parc, de la marina Disney et des voie ferrées du RER A et une passerelle au sud de l'avenue René Goscinny, en franchissement du cours d'eau artificiel (horizon 2025-2026) ».*

EPAfrance demande la suppression de l'addendum 2025-2026.

Observation 23Carte page 43 :

La carte en page 43 reprend l'axe 5 du PADD qui vise à améliorer l'offre de mobilités et l'armature d'équipement sur le Val d'Europe.

Sur cette carte, l'avenue de Montguillon n'apparaît pas en tant que « réseau visant à améliorer le réseau routier et réduire les points de conflits et de saturation » (figuré en trait plein violet

sur la carte) alors que la création de cet axe majeur est mentionnée dans le PADD à plusieurs reprises.

A ce titre, EPAfrance demande que la carte en page 43 soit complétée de façon à mentionner l'avenue de Montguillon.

Observation 24

Page 48 :

Le PADD vise en page 48 la mise en œuvre de certains secteurs de développement à moyen et long terme. Certains secteurs d'intervention déjà contractualisés par EPAfrance ne sont pas mentionnés.

Il conviendra d'ajouter la ZAC du CUVE situé à l'est des voies TGV et à l'ouest du cours du Rhin prolongé.

Enfin, sur le secteur du Prieuré, en cohérence avec la remarque émise précédemment en page 20, il semble que le secteur Hors Disney à l'ouest de Paul Séramy doive être mentionné explicitement comme suit :

A court et moyens termes, le PADD inscrit la mise en œuvre des développements suivants :

- Pointe de Chessy et secteur du -Quartier de Lac - est TGV de la ZAC du centre urbain à Chessy et Serris : ~~finalisation de la phase 4 et réalisation de la phase 5 des conventions~~
- ZAC des Studios et Congrès à Chessy et Coupvray : ~~finalisation de la phase 4 et réalisation de la phase 5 des conventions~~ y compris sur le Triangle de Bellesmes.
- ZAC des Trois Ormes à Coupvray : densification pour permettre la réalisation des objectifs initiaux de la ZAC ~~et ceux de la phase 5.~~
- ZAC de Coupvray : Cent Arpents.
- ZAC des Gassets à Serris.
- ZAC du Prieuré Est et ZAC du Prieuré Ouest à Serris et Bailly-Romainvilliers, y compris le secteur Hors Disney à l'ouest de l'avenue Paul Séramy
- Secteur de la Dhuis à Coupvray.
- Secteur de La Motte à Bailly Romainvilliers et Serris.
- Extension du site des Villages Nature, à Bailly-Romainvilliers et Villeneuve le Comte.

OAP Mobilités et Espaces publics

Observation 25 :

Page 7

« Réaliser des aménagements anticipant les augmentations de flux et trafics ».

En cohérence avec la remarque sur la page 39 du PADD), il est demandé une évolution de la rédaction sur le caractère « anticipatoire » des infrastructures à venir :

« Réaliser des aménagements anticipant qui viendront accompagner les augmentations de flux et trafics ».

« Amorce du contournement de Chalifert pour la desserte de la ZAC de la Dhuis à Coupvray ».

En cohérence avec la remarque sur la page 39 du PADD en lien avec le secteur de la Dhuis, il est demandé une évolution de la rédaction sur l'amorce du contournement de Chalifert pour enlever toute notion de « ZAC de la Dhuis » :

Amorce du contournement de Chalifert entre la RD934 et la RD5 pour la desserte du secteur de la Dhuis compris entre les voies de TGV à l'est et la limite communale avec Chalifert à l'ouest.

« Réalisation de la future Avenue de Montguillon sous forme d'un axe de desserte locale pour tous les modes de déplacements y compris piétons et vélos, et sans effet de coupure des territoires traversés (et non pas une voie exclusivement dédiée à la desserte routière d'un futur 3^{ème} parc de loisirs) ».

En cohérence avec la remarque sur la page 39 du PADD, il est demandé de supprimer l'addendum entre parenthèse sur l'avenue de Montguillon, étant précisé que l'objectif de desserte locale pour tous modes de déplacement et sans effet de coupure est bien conservé :

« Réalisation de la future Avenue de Montguillon sous forme d'un axe de desserte locale pour tous les modes de déplacements y compris piétons et vélos, et sans effet de coupure des territoires traversés ~~(et non pas une voie exclusivement dédiée à la desserte routière d'un futur 3^{ème} parc de loisirs)~~ »

« Complément de l'échangeur S. Il s'agit de raccorder la RD406 (boulevard de Romainvilliers) avec la RD344P (avenue Paul Séramy) dans les deux sens, afin de canaliser les flux sur des axes structurants du secteur et préserver les voiries locales en desserte (Bailly-Romainvilliers) ».

EPAfrance signale une erreur de tabulation dans le corps du texte. Le complément de l'échangeur fait partie du paragraphe « traiter les perturbations ... »

Le document sera modifié pour supprimer cette erreur de tabulation.

Observation 26 :

Page 13 :

Dans la liste des points durs de circulation pour les cycles à traiter, il est à noter que certaines infrastructures dont la maîtrise d'ouvrage a été transférée à l'EPAfrance restent conditionnées à l'obtention de financements dédiés, notamment sur les passerelles.

Il est proposé d'ajouter la mention suivante préalablement à la liste des points durs :

Dans le cadre de l'OAP Mobilités, il s'agit de :

- Traiter les points durs de circulations cyclables référencés au SDIC, sous réserve d'un financement complet de ces infrastructures :

Observation 27 :

Page 14 :

« Avec la ZAC des Trois Ormes en cours de développement, les futurs aménagements devront prendre en compte la facilité des déplacements et des traversées piétons-cycles de la RD934, vers les autres quartiers de Coupvray ».

La ZAC des Trois Ormes jouxte la ZAC de Coupvray. Toutes deux intègrent la nécessité de faciliter les déplacements et les traversées piétons-cycles de la RD934 vers les autres quartiers de la Commune.

EPAfrance propose que la ZAC de Coupvray soit ajoutée également.).

Observation 28 :Page 15 :

Il est impératif de se référer aux recommandations techniques du CEREMA pour toutes réalisations et réaménagements cyclables.

Les OAP constituent des orientations et ne peut en aucun cas demander à suivre impérativement une recommandation.

A ce titre, nous proposons la rédaction suivante :

« Il est impératif demandé de se référer aux recommandations techniques du CEREMA pour toutes réalisations et réaménagements cyclables »

OAP et EcoconstructionObservation 29 :Page 5 :

EPAfrance propose que la phrase qui précède le tableau sur le rythme maximum de livraison des logements en ZAC soit revue de la façon suivante :

« 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 ».

S'agissant de logements en ZAC réalisée par l'aménageur public, il est proposé de retenir la formulation suivante :

« 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 ».

Observation 30 :Pages 7 à 10 :

Il nous apparaît nécessaire en lien avec la remarque ultérieure sur la zone UA page 55 du règlement qu'un plan de mixité sociale soit ajouté sur la ZAC du Pré de Claye.

Par ailleurs, après lecture, les plans de mixité sociale nécessiteraient une uniformisation des rédactions et l'ajout de certaines précisions qui clarifieraient ce qui est attendu dans la comptabilité SRU et dans les logements familiaux sociaux.

Pour ce faire, il est proposé de préciser, en préambule des plans de mixité, ce qui est entendu par logements sociaux SRU c'est-à-dire tout logement qui entre dans le décompte de la loi SRU, incluant les logements en accession sociale réglementée (BRS, PSLA, ...). L'additif devra aussi clarifier ce que l'on entend par logements familiaux locatifs sociaux c'est à dire tout logement locatif financé par les dispositifs PLAI, PLUS ou PLS, à l'exclusion des résidences spécifiques.

Sous réserve de validation des différentes communes concernées, nous proposons les chiffres suivants à décliner au sein de chaque secteur de plan de mixité sociale :

- Bailly-Romainvilliers : 30 % de Logements sociaux SRU dont 25 % de logements locatifs sociaux familiaux
- Chessy : objectif à déterminer avec la commune

- Coupvray : 30 % de Logements sociaux SRU
- Serris : 25 % de Logements sociaux SRU

Observation 31 :

Page 11 :

Il est précisé dans l'intitulé du tableau que les critères de références sont à viser. A l'intérieur du tableau, il est évoqué une « Exigence » de logement traversant où de double orientation à partir du T3.

Il est proposé de supprimer le terme « exigence » au motif qu'une OAP oriente et vise mais n'exige pas.

Observation 32 :

Page 14 :

« Les projets viseront aussi l'éloignement des sources ponctuelles de sources sonores ponctuelles (ventilation, chaufferie.) vis-à-vis des logements ».

EPAfrance propose que la phrase soit reformulée de la façon suivante : Il est proposé la rédaction suivante :

« Les projets viseront aussi l'éloignement des sources-ponctuelles-de sources sonores ponctuelles (ventilation, chaufferie.) vis-à-vis des logements ».

OAP Trames vertes et bleues, Orientations écologiques et environnementales

Observation 33 :

Page 9 :

Dans le chapitre « Traduction des continuités écologiques dans les opérations de construction », la rédaction suivante pose doit être adaptée : « Dans les opérations de ZAC, les espaces verts de pleine terre représenteront au moins 20 % de la surface totale de l'opération ».

Par cohérence, il est proposé l'évolution suivante de la rédaction :

« Dans les opérations de ZAC, les espaces verts de-pleine-terre représenteront au moins 20 % de la surface totale de l'opération dont au moins 10 % d'espaces verts de pleine terre »

Observation 34 :

Page 17 :

EPAfrance demande l'ajout de la phrase suivante en conclusion de la section 3 « Réaliser des aménagements favorables au développement de la faune et de la flore : En cas de dérogation espèce protégés existante sur un secteur de projet, ces orientations doivent être suivies dès lors qu'elles n'entrent pas en dérogation avec l'arrêté en cours »

OAP Commerce

Observation 35 :

Page 72 :

Pour assurer l'articulation et la complémentarité avec les pôles commerciaux et touristiques voisins et les nouveaux projets, l'OAP fait mention à titre d'exemple du projet des futurs Studios de Bailly alors que ce dernier est abandonné officiellement.

La référence au projet des Studios de Bailly doit être supprimée.

OAP Sectorielles

OAP sectorielle - Centre Urbain ouest

Observation 36 :

Page 8 :

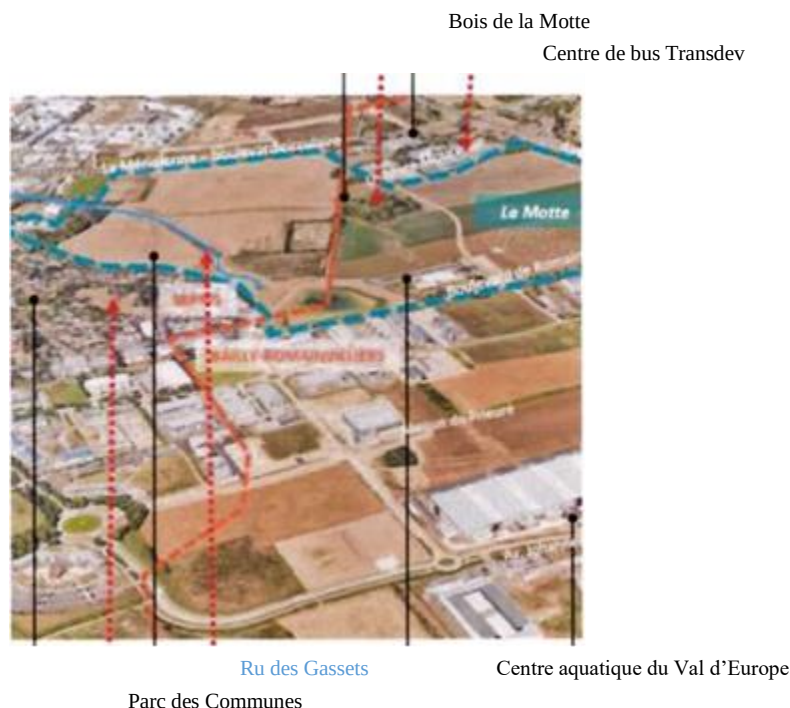
La rue d'Ariane est mal positionnée sur la carte de l'OAP et devra être corrigée.

Observation 37 :

Page 8 :

Le parc des communes, le ru des Gassets, le bois de la Motte et le centre de bus Transdev sont mal placés sur la photo aérienne.

Les propositions sont apportées sur le plan ci-dessous via les tirets rouge.



Observation 38 :

Page 11 et 12 :

« La ZAE de Bailly-Romainvilliers et Serris, Prieuré Ouest, borde le site à l'ouest, l'amorce de l'avenue Johannes Gutenberg permettra de desservir le site au sud-ouest ».

EPAfrance propose la reprise de ce paragraphe de la façon suivante :

« La ZAE de Bailly-Romainvilliers et Serris, Prieuré Ouest, borde le site à l'Ouest. Une desserte du site au Sud-Ouest sera recherchée soit par la prolongation de l'avenue Johannes Gutenberg avec une liaison à la rue du Poncelet au Sud du Hameau soit par la prolongation de l'avenue du Prieuré avec une liaison avec la rue du Poncelet ».

Observation 39 :

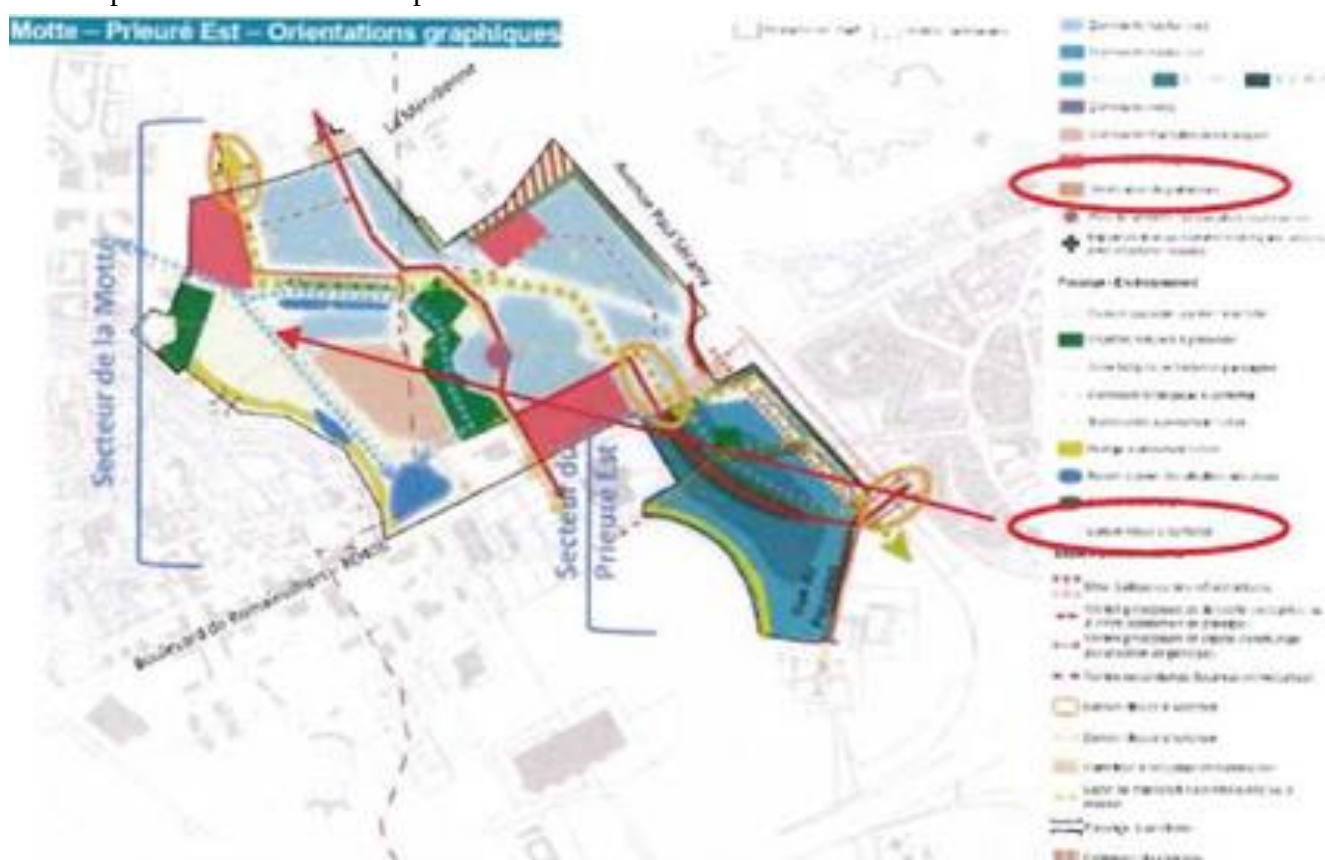
Page 13 :

La légende valorisation du patrimoine de la carte de l'OAP ne correspond à aucun aplat sur cette dernière.

Elle doit par conséquent être supprimée.

Les liaisons bleues à conforter dans la légende sont trait continue avec flèche, mais semblent dans la cartographie représentée par des tiretés bleues.

Cette représentation doit être reprise.



La délimitation de l'espace naturel à préserver, situé au centre de la zone de la Motte, possède des contours trop précis à ce stade d'avancement du projet. La cartographie devrait viser davantage l'objectif de préservation qu'un périmètre aussi précis via un aplat comme pour les autres éléments de programmation de cette OAP.

EPAfrance propose que la représentation de l'espace naturel à préserver soit revue dans cet esprit.

Observation 40 :

Page 14 :

La rédaction devra reprendre l'orientation suivante pour la production de logements sur le secteur Prieuré

Est :

« La répartition des logements devra répondre à des critères de cohérence urbaine et de mixité sociale et intergénérationnelle :

- [...

- Environ 2 330 logements familiaux au sein du secteur de la Motte et 800 logements au sein du secteur du Prieuré Est »

OAP sectorielle - ZAC des Trois Ormes

Observation 41 :

Page 24 :

L'OAP des Trois Ormes reprend la programmation de la ZAC du même nom avec notamment la réalisation de 25% de logements sociaux. Une incohérence est constatée entre l'OAP sectorielle et l'OAP Habitat construction. En effet, cette dernière prévoit la réalisation de 30% de logements sociaux alors que la précédente en indique 25%.

EPAfrance demande la correction de cette incohérence. Sous réserve de vérification avec la commune, l'orientation de 30% de logements sociaux SRU doit être maintenue.

De plus, l'OAP mentionne pour le développement économique du secteur l'aménagement de 125 000m² d'activités économiques dont environ 8 100 m² de commerces et services.

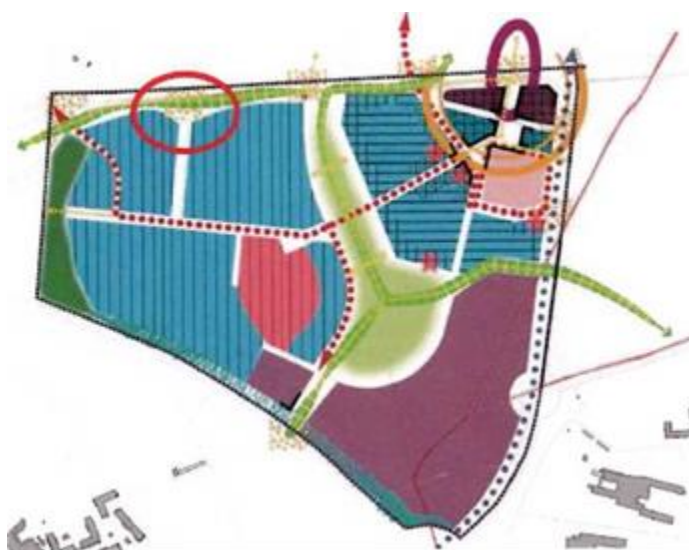
La surface annoncée englobe pour ce secteur la création du Super U ainsi que la réalisation de commerces en pied d'immeuble. À terme, c'est 10 000 m² de commerces qui sont prévus dans le dossier de réalisation de la ZAC.

L'OAP devra mentionner la création de 10 000 m² de commerces au lieu des 8 100 m² indiqués dans le document arrêté.

Observation 42 :

Page 25 :

La carte de l'OAP sectorielle de la ZAC des Trois Ormes indique l'aménagement d'un carrefour à sécuriser et à matérialiser sur la RD 934 (voir ci-dessous). Ce dernier a été supprimé au stade projet.



La matérialisation du carrefour sur l'OAP doit donc être supprimée.

L'OAP fait état également d'une zone d'équipement à réaliser au sein de la ZAC des Trois Ormes. La délimitation de la zone d'équipement a été contractualisée dans le cadre de la Phase V. L'extrait de la Phase V qui délimite les équipements publics sur le secteur est joint ci-après. On constate que la matérialisation de la zone n'est pas fidèle à la zone définie et empiète sur la zone à dominante de logements.



EPAfrance demande un calage de la zone d'équipement davantage dans l'esprit de la contractualisation faite en Phase V, emprise qui a été validé par la commune et l'agglomération. La zone détournée de la zone d'équipement symbolisé en turquoise sur le plan ci-dessus sera intégrée en zone à dominante logements.

OAP sectorielle - Cent Arpents

Observation 43 :

Page 26 :

« La ZAC est divisée en plusieurs secteurs dont les Trois Ormes et les Cent arpents, qui restent à urbaniser. Leur développement est à poursuivre. »

La ZAC des Trois Ormes est une ZAC à part entière. Elle ne constitue pas un secteur de la ZAC de Coupvray. La rédaction semble contenir une erreur matérielle et devrait davantage faire mention au secteur des Bonhommes.

La rédaction sera revue comme suit : « La ZAC est divisée en plusieurs secteurs dont les Trois Ormes Bonhommes et les Cent arpents, qui restent à urbaniser. Leur développement est à poursuivre ».

Observation 44 :Page 26 :

Sur la photo aérienne de l'OAP Cent Arpents, la délimitation du secteur de la fosse Saint-Etienne est | erronée. Elle intègre une petite bande de terrain qui n'est pas compris dans la ZAC de Coupvray (voir carte ci-jointe).



Carte issue de l'OAP Cent Arpents page 26



Carte extraite du dossier de création de la ZAC de Coupvray

La carte de l'OAP devra être reprise conformément au dossier de création de la ZAC de Coupvray

Observation 45 :Page 28 :

Sur l'OAP du secteur des 100 arpents, au vu des discussions en cours sur la localisation du collège, il est proposé qu'une partie de la zone à dominante d'équipements devienne une zone à dominante d'habitat.



La carte de l'OAP sectorielle devra reprendre ces nouvelles orientations. Le texte de l'OAP précisera que la hauteur possible sur ce secteur sera en R+3+C. Par ailleurs, le règlement graphique sera également adapté en conséquence (cf. observations sur document orientation graphique)

OAP - secteur de la Dhuis**Observation 46 :****Page 30 :**

« *La route de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. Doublement des voies principale et secondaire de cheminements pour modes actifs* ».

Sur le secteur de la Dhuis, la formulation sur la voie nord-sud doit évoluer en cohérence avec la rédaction de l'OAP mobilité, il convient de parler d'amorce de contournement.

La rédaction proposée par EPAfrance est la suivante :

« *La-route L'amorce de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site.* »

OAP sectorielle - Secteur de la ZAE Nord circulaire**Observation 47 :****Page 31 :**

« *Préserver et conforter les boisements et notamment la lisière plantée à proximité des voies TGV sur une épaisseur de 20 m* ».

EPAfrance partage le principe de prévoir une lisière plantée à proximité des voies TGV afin de garantir une qualité paysagère au projet au regard de l'environnement immédiat. En revanche une épaisseur de 20 mètres tout du long nous semble trop restrictive et n'apporte pas assez de souplesse.

EPAfrance demande le maintien du principe de la lisière plantée sans pour autant préciser une épaisseur de 20 mètres.

2 évolutions supplémentaires sont nécessaires en page 31 sur la rédaction proposée par le PLUI arrêté.

Le document indique que « *les bâtiments seront implantés au centre des parcelles, éloignés des limites parcellaires de 10 m ou plus* ».

Or, le règlement prévoit en zone AUX que « les constructions principales peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait. En cas de retrait, il convient de respecter un retrait minimum de 4 m ».

Par cohérence, il est donc proposé la rédaction suivante dans l'OAP : Les bâtiments seront implantés au centre des parcelles, éloigné des limites parcelles de 4 m ou plus

Par ailleurs, l'OAP mentionne également que : « *les accès seront conçus pour éviter la congestion. Ils ne nécessiteront pas de carrefour et prévoiront des voies d'insertion.* »

Or, les études de trafic en cours du Département montrent que le dispositif adopté sur certains piquages est bien le carrefour, sans voie d'insertion.

Il est proposé de supprimer la phrase suivante :

« Les accès seront conçus pour éviter la congestion. ~~Ils ne nécessiteront pas de carrefour et prévoiront des voies d'insertion~~ »

OAP sectorielle — Quartier des Bois :**Observation 48 :****Page 45 :**



L'orientation graphique n'est pas tout à fait conforme au projet d'AVP proposé par EPAfrance et validé par la commune de Magny-le-Hongre. Par exemple, le projet comprend le développement de 3 lots et non 4 comme mentionné sur le document graphique.

L'OAP ayant un rapport de compatibilité avec le projet, la mise en œuvre du projet n'est pas remise en cause. Néanmoins, EPAfrance reste à disposition du Val d'Europe Agglomération pour reprendre le document graphique si besoin.

« *Programmation :*

104 logements environ, répartis en 4 lots répartis de part et d'autre de la voie centrale, dans le prolongement de la rue des violettes. Habitat collectif et intermédiaire en R+1+comble

25% de logements sociaux ».

La programmation du quartier des Bois dans l'OAP sectorielle ne correspond pas à la programmation définitive du secteur validée avec la commune de Magny-le-Hongre et devra être adaptée :

« *104 logements environs, répartis de part et autre de la voie centrale, dans le prolongement de la rue des Violettes. Habitat individuel, intermédiaire et collectif.*

10 % de logements sociaux ».

OAP sectorielle - La Grande Couture

Observation 49

Page 52-53 :

L'OAP N° 16, qui porte sur la commune de Saint-Germain-sur-Morin, prévoit, sur le secteur de la grande Couture, une opération à dominante d'activités économiques classée en zone AUX (voir plan ci-dessous).



EPAfrance attire l'attention sur le fait qu'il est prévu, dans le cadre des échanges sur l'évolution de l'arrêté préfectoral qui autorise la destruction d'espèces protégées dans la ZAC des 3 Ormes, que la vocation agricole de cette parcelle soit conservée et qu'elle accueille une zone de compensation.

Cette OAP ne peut être maintenue et doit être supprimée. Le règlement graphique sera mis en cohérence pour que cette zone AUx redevienne une zone À. En contrepartie, EPAfrance propose que la zone A située à l'Est devienne une zone UE. La carte ci-dessous est une simple proposition sur le principe ; le périmètre exact devra être calé plus finement.



OAP sectorielle — Centre Urbain Est

Observation 50 :

Page 61 :

« Les chiffres présentés proposent des logements locatifs sociaux familiaux à hauteur de 25 %, ainsi que des logements en accession à prix maîtrisés à hauteur de 15 % ».

Pour EPAfrance, comme mentionné ci-avant sur l'OAP « Habitat et Ecoconstruction » devrait faire référence aux logements loi SRU familiaux qui sont qui relèvent d'une définition juridique plus large plutôt qu'aux logements locatifs sociaux familiaux.

La rédaction pourrait être modifiée de la façon suivante :

« Les chiffres présentés proposent des logements-locatifs-sociaux logements loi SRU familiaux à hauteur de 25 %, ainsi que des logements en accession à prix maîtrisés à hauteur de 15 % »

OAP sectorielle - ZAC des Gassets

Observation 51 :

Page 64 :

L'OAP de la ZAC des Gassets fait état d'une programmation en termes d'activités économiques et d'équipement à environ 80 000 m² à destination de bureaux/ formations et d'enseignements supérieurs) ainsi qu'à la réalisation d'un hôtel d'environ 200 chambres.

Vu la localisation de la ZAC des Gassets sur le Val d'Europe, EPA France préconise que l'OAP mentionne une programmation d'un à deux hôtels d'environ 200 chambres chacun.

En cohérence avec le travail mené sur les hauteurs avec la ZAC mitoyenne de Montévrain Université, il est proposé de supprimer toute notion de hauteur dans l'OAP de la ZAC des Gassets et de préconiser les hauteurs autorisées dans le règlement. Ces hauteurs maximales de construction font l'objet d'une remarque ultérieure concernant la zone UXg, page 190 du règlement.

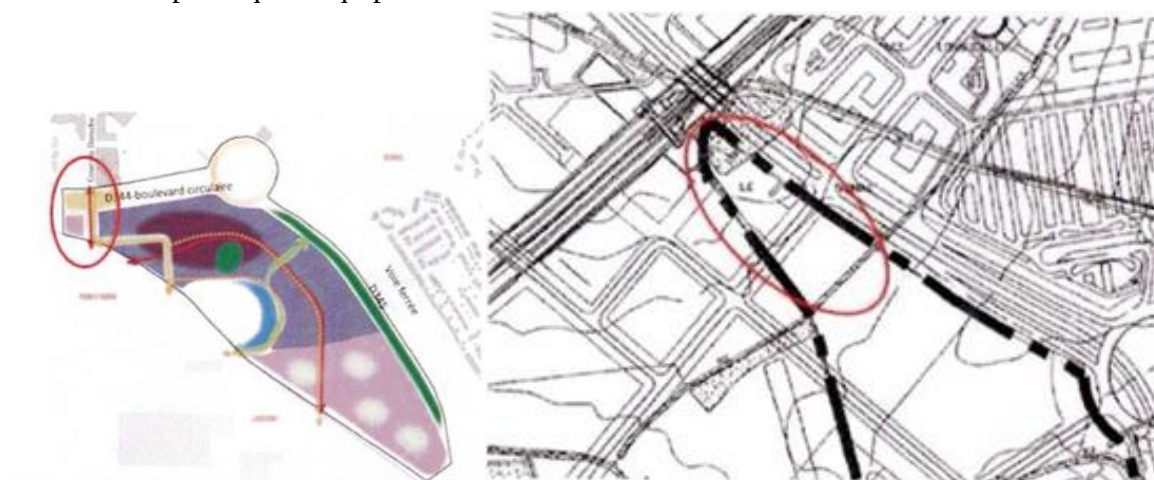
La rédaction proposée est la suivante :

« La densité du quartier et la hauteur des bâtiments seront comparables à celles du quartier de la gare autour de la place d'Arianne (jusqu'au-R+4) notamment au nord du site (au sud du boulevard circulaire) compte tenu de la proximité du pôle gare. Une attention particulière devra être portée également sur la cohérence avec le futur quartier situé à Montévrain (ZAC Montévrain Université). Des sur-hauteurs ponctuelles pourront être néanmoins admises. Le quartier sera un peu moins dense vers le Sud Est des Gassets à proximité de l'Hôpital de Jossigny ».

Observation 52 :

Page 65 :

L'OAP de la ZAC des Gassets ne comprend pas la pointe située à l'extrémité Ouest de la ZAC. De plus, la partie située à l'Ouest du cours de la Gondoire est vouée à une programmation d'Activités Spécifiques/Equipements/bureaux.



Carte issue de l'OAP ZAC des Gassets page 65
ZAC

Délimitation de la ZAC des Gassets au dossier de création de

EPAfrance demande l'intégration de la pointe Ouest de la ZAC des Gassets dans l'OAP sectorielle ainsi que la classification de la zone à l'Ouest du cours de la Gondoire en zone à vocation mixte pour assurer une plus grande diversité des projets.

Règlement écrit

Observations générales sur certaines dispositions règlementaires :

Observation 53 :

Disposition Article 1 : Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols :

« *Trame des zones humides avérées repérées sur le plan de zonage :*

- *Au titre du SAGE des Deux Morin, si plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé. - Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres, si plus de 1000 m² de zones humides avérées sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé ».*

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montry / Saint Germain-sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve Saint-Denis

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage :

- Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Il nous paraîtrait utile d'enlever dans le texte toute référence aux « zones humides repérées sur le plan de zonage », celui-ci ne faisant apparaître que celles identifiées et connues, mais n'étant pas exhaustif.

Pour éviter cet écueil, EPAfrance propose de modifier la rédaction du PLUI de la façon suivante :

Trame des zones humides avérées repérées-sur-le-plan-de-zonage-

Tout impact sur les zones humides devra prendre en compte le règlement du SAGE en vigueur le jour de l'obtention de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau, ou à défaut être compatible avec le SDAGE Seine Normandie :

NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray/ Esbly/ Magny- le-Hongre / Montry / Saint Germain sur Morin / Villeneuve le Comte	Bailly-Romainvilliers /Serris / Villeneuve le Comte / Villeneuve Saint Denis

Le second paragraphe, pourra rester inchangé :

Trame des zones humides potentielles {repérées sur le plan-de zonage}

Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

- Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

Enfin, pour guider les futurs pétitionnaires, alors que certaines communes peuvent être à cheval sur plusieurs SAGE pouvant entraîner de la confusion sur le bon document de référence, il nous semblerait par ailleurs utile d'annexer au règlement un document avec les périmètres des SAGE l'échelle de l'agglomération.

Disposition article 10 : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Observation 54 :

La rédaction proposée par le PLUI du Val d'Europe est, suivant les zones, beaucoup plus contraignante que la réglementation en vigueur qui prévoit à ce jour d'intégrer sur au moins 30 % de la toiture du bâtiment un procédé de production d'énergies renouvelables ou un système de végétalisation. Ce pourcentage sera porté à 40 % en 2026, et à 50 % en 2027.

A ce titre, EPAfrance demande que le règlement du PLUI s'attache à reprendre et faire appliquer la réglementation en vigueur uniquement.

Dispositions article 11 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs :

Observation 55 :

EPAfrance signale une erreur matérielle dans les zones UE, UX, AUX, AUm et AUZ lorsque le PLUI prévoit la plantation de 12 unités de plantation pour 100m° de surface d'espaces libres en lieu et place d'une unité de plantation pour 100m².

EPAfrance propose la rédaction suivante :

- « Les aires de stationnement extérieures doivent respecter la réglementation en vigueur.
- Pour les aires extérieures de stationnement inférieures à 500 m°, il est exigé la plantation minimum d'1 arbre pour 4 places de stationnement ».

Par ailleurs une erreur matérielle est constatée dans le calcul de l'équivalence avec le coefficient d'espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture. Le coefficient de à 0,85/m° correspond à une équivalence de 0,85m° de pleine terre et non 0,80m°. L'erreur matérielle sera à corriger.

Disposition Article 13 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Observation 56 :

Certains secteurs d'aménagements sont couverts depuis des années par des arrêtés préfectoraux relatifs à la Loi sur l'Eau qui prévoit un dispositif de régulation d'occurrence centennale (et non trentennale) via un rejet dans les bassins d'eau pluviale. Sur ces secteurs, les lots devront gérer les 10 premiers millimètres de pluies conformément au SDAGE, et la régulation centennale se fait à l'échelle des bassins de gestions des eaux pluviales.

EPAfrance suppose que les dispositifs de régulations dimensionnés au PLUI pour des pluies d'occurrence trentennale s'appliquent uniquement pour les secteurs non couverts par un arrêté préfectoral relatif à la Loi sur l'eau.

Afin de lever toute ambiguïté, le règlement du PLUI pourrait être adapté comme suit :

« Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont infiltrées gérées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur.

Les aménagements doivent prévoir la rétention et l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. Des dispositifs de récupération des eaux de pluie doivent être installés Pour un usage conforme à la réglementation en vigueur. Sont privilégiées des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales utilisant des techniques de génie végétal (tranchées drainantes, noues, modelés de terrain, dispositifs paysagers, chaussée réservoir, etc.) en alternative au bassin de rétention traditionnel.

Les aménagements devront respecter les prescriptions du Dossier Loi sur l'eau de la ZAC S'il existe et gérer à minima les petites pluies correspondant en ZAC à 10 mm d'eau pendant 48H00, et correspondant hors ZAC à 20 mm d'eau pendant 48h00.

Pour les secteurs non régis par un arrêté préfectoral autorisant à créer et exploiter les dispositifs de gestion et de régulation des eaux pluviales à l'échelle d'un bassin versant, les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence trentennale »

Dispositions article 14 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement :

Observation 57 :

EPAfrance préconise que le PLUI fasse simplement référence aux normes NF et retire toute mention sur la largeur des places de stationnement.

Par ailleurs, à l'article 14 également, EPAfrance attire l'attention sur le fait que tableau des normes vélos comprend des erreurs. Il comprend par exemple, une norme pour les centres commerciaux alors que les dispositions en vigueur n'en indiquent pas. EpaFrance demande la suppression du tableau des normes vélos. Le PLUI s'attachera à demander le respect de la norme en vigueur.

Observation 58 :

Page 30 :

« La route de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. Doublement des voies principale et secondaire de cheminements pour modes actifs ».

Sur le secteur de la Dhuis, la formulation sur la voie nord-sud doit évoluer en cohérence avec la rédaction de l'OAP mobilité, il convient de parler d'amorce de contournement.

La rédaction proposée par EPAfrance est la suivante :

« La-route L'amorce de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. »

Observation 58 :

Page 30 :

« La route de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. Doublement des voies principale et secondaire de cheminements pour modes actifs ».

Sur le secteur de la Dhuis, la formulation sur la voie nord-sud doit évoluer en cohérence avec la rédaction de l'OAP mobilité, il convient de parler d'amorce de contournement.

La rédaction proposée par EPAfrance est la suivante :

« La-route L'amorce de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. »

Observation 58 :

Page 30 :

« La route de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. Doublement des voies principale et secondaire de cheminements pour modes actifs ».

Sur le secteur de la Dhuis, la formulation sur la voie nord-sud doit évoluer en cohérence avec la rédaction de l'OAP mobilité, il convient de parler d'amorce de contournement.

La rédaction proposée par EPAFrance est la suivante :

« La-route L'amorce de contournement Jablines/Chalifert permettra de relier la RD934 à la RD5 au nord du site. »

Disposition Article 15 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Observation 58 :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée existante ou à venir, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut pas être inférieure à 6m (ou 10m suivant les zones) ».

La présente rédaction impose une largeur minimum de voies à 6m sans prendre en compte la possibilité de voies à sens unique. La largeur de 6m n'est pas indispensable.

EpaFrance propose de modifier la rédaction de façon à :

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée existante ou à venir, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut pas être inférieure à 6m à 5,5m sauf pour les voies en sens unique qui ne pourront être inférieures à 3,5m.

Observation 59 :

Pages 17 à 23 :

Dans le paragraphe : « Surface de plancher des périmètres de ZAC », les surfaces indiquées sont celles des dossiers de réalisation desdites ZAC. EpaFrance attire l'attention sur le fait que la programmation de la ZAC des Gassets a évolué à la suite d'accords politiques, notamment lors de la signature de la phase V.

Les autorisations du droit des sols sont instruites au regard du PLUI et non des dossiers de création de ZAC. Aussi, ces surfaces doivent donc évoluer pour prendre en compte les accords politiques et/ou l'état d'avancement de la ZAC. Les dossiers de ZAC concernés feront l'objet d'une évolution en parallèle pour assurer l'élaboration des Cahiers des Charges de Cessions de Terrains.

Observation 60 :

Page 17 et annexes 5.2.3.:

Il est précisé en introduction de la section : « Surface de plancher des périmètres de ZAC » : « Dans les périmètres de ZAC, repéré au plan des périmètres particuliers, pièce n°5.2.3 la surface de plancher développée ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-après »

Or, pour la plupart des ZAC, il est précisé des sous-secteurs par ZAC qui ne renvoient pas à des infos cartographiques contenues dans les annexes 5.2.3.

Par exemple, pour la ZAC des 2 golfs le règlement fait référence au secteur A et B comme suit :

Communes	ZAC	Types d'occupations					TOTAL
		Habitat	Extension de logements existants	Commerces, Bureaux	Hébergement hôtelier	Équipements collectifs privés	
Bailly Romainvilliers / Magny-le-Hongre	ZAC des 2 Golfs secteur A	269 740 m	7 000 m ²	43000m ²		1000 m ²	320 740 m ²
	ZAC des 2 Golfs secteur B				329 500 m ²	20000 m ²	343 500 m ²

La cartographie annexée en 5.2.3 indique le périmètre de la ZAC sans mentionner les secteurs A et B :



Cette observation concerne les ZAC suivantes :

- ZAC des 2 Golfs
- ZAC de Chessy
- ZAC du Bourg de Serris
- ZAC du Centre de Magny
- ZAC des Studios & Congrès
- ZAC du Couvernois
- ZAC du Prieuré est
- ZAC de Romainvilliers
- ZAC du Prieuré Ouest
- ZAC de Coupvray
- ZAC des Trois Ormes
- ZAC du Courtalin
- ZAC du Parc et Centre Touristique

Il est proposé :

- Soit d'identifier sur les cartes annexées en 5.2.3 les limites de sous-secteur (qui doivent correspondre aux PAZ des ZAC, cf. carte Studios & Congrès ci-dessous). C'est la proposition que privilégie EpaFrance
- Soit de faire un secteur unique pour l'ensemble des ZAC avec l'ensemble de la SDP à l'échelle de la ZAC.



Observation 61 :

Page 20

Communes	ZAC	Types d'occupations								TOTAL
		Parcs d'attractions	Equipements liés au parc	Hôtels	Centre de convention	Bureaux	Commerces, services, artisanat	Logements y compris résidences	Equipements d'intérêt collectif	
Chessy / Coupvray	ZAC des Studios et des Congrès-secteur A	200 000 m ²	70 000 m ²	70 000 m ²						340 000 m ²
		Cette zone pourra accueillir des caravanes pour une surface qui ne pourra pas excéder 2 000 m ² simultanément. Ce chiffre n'est pas compris dans la surface totale autorisée.								
	ZAC des Studios et des Congrès-secteur B			90 000 m ²	51 000 m ²	120 000 m ²	4 000 m ²			265 000 m ²
	ZAC des Studios et des Congrès-secteur Ca			12 000 m ²		240 000 m ²	10 000 m ²	200 000 m ²	50 000 m ²	512 000 m ²
	ZAC des Studios et des Congrès-secteur Cb			30 000 m ²		80 000 m ²	5 000 m ²			115 000 m ²

La SDP Hôtels doit être corrigée : elle devra évoluer à 16 000 m² pour intégrer la résidence hôtelière contractualisée dans la Phase V.

Avis de VAE

Observation 62 :

Page 21 :

Communes	ZAC	Types d'occupations								TOTAL
		Logements	Extension de logements existants	Résidences étudiantes/ services	Commerces	Bureaux	Hôtels, hébergements touristiques	Artisanat	CNASPIC	
Serris	ZAC des Gassets			15 700 m²	50 000 m²	49 250 m²			55 000 m²	170 000 m²
	ZAC du Couternmois-Secteur A	10 000 m²			64 000 m²					74 000 m²
	ZAC du Couternmois-Secteur B									350 000 m²

Le présent tableau n'intègre pas les accords obtenus sur la ZAC des Gassets après échange avec la Commune de Serris :

- La réalisation de 200 logements salariés qui entraîne l'introduction de 9 000 m² SDP logements,
- L'ajout de 10 000 m² au 15 700 m² SDP déjà formalisés pour la réalisation d'une résidence de 785 unités introduite par la signature de la Phase V avec la Société EuroDisney Associés SAS.
- Ramener la SDP de commerce à 31 000m² au lieu de 50 000 m² afin de rester à SDP constante sur l'ensemble de la ZAC soit 170 000m² SDP.

EpaFrance souhaite que le règlement reprenne l'intégralité de ces engagements.

Communes	ZAC	Types d'occupations								TOTAL
		Logements	Extension de logements existants	Résidences étudiantes/ services	Commerces	Bureaux	Hôtels, hébergements touristiques	Artisanat	CNASPIC	
Baillly Romainvilliers	ZAC du Prieuré Est-secteur A									135 000 m ²
	ZAC du Prieuré Est-secteur B	350 000 m ² dont 300 m ² de commerces								350 000 m ²
	ZAC du Prieuré Est-secteur C	15 000 m ² dont 6000 m maximum pour des activités sportives récréatives ou culturelles dans la ferme du donjon.								15 000 m ²

EpaFrance demande la suppression de la réalisation de 300m² de commerces au sein du secteur B de la ZAC du Prieuré Est qui ne correspond à aucun élément de programmation de la ZAC.

Observation 63 :

Page 22 :

Communes	ZAC	Types d'occupations				TOTAL
		Secteurs	Hôtels	Équipements de loisirs nautique	Activités annexes et industrielles et logistiques	
Chessy / Coupvray	ZAC du Parc et du centre touristique	1				271 000 m ²
		2				242 000 m ²
		3				160 000 m ²
		4				3 000 m ²
		5	224 000 m ²			224 000 m ²
		6	150 000 m ²	10 000 m ²	5 000 m ²	165 000 m ²
		7	96 000 m ²		3 000 m ²	99 000 m ²
		8				55 000 m ²

Le secteur 8 mentionné dans le tableau ci-dessus en page 22 du règlement est dans la ZAC des Studios et des Congrès et non dans la ZAC du Parc et du Centre Touristique.

Le tableau devra reprendre la SDP associée à ce sous-secteur dans la ZAC des Studios & Congrès comme dans le PLUI en vigueur :

- Parc d'attraction : 200 000 m² SDP
- Equipements liés : 70 000m² SDP
- Hôtels : 70 000 m² SDP
- 2000 m² de caravanes



Le zonage du sous-secteur 4 (zonage bleu) doit correspondre à la limite de la ZAC du Parc et du Centre Touristique jusqu'au rond-point. EpaFrance formule la même observation pour le sous-secteur 8 qui doit inclure l'avenue Hergé.



Périmètre de la ZAC du parc et Centre touristique (modification n°3 du dossier de création de la ZAC)



Périmètre des Studios et des Congrès (modification n°1 du dossier de création de la ZAC):

Zone UA

Observation 64 :

Page 55 :

Pour assurer la mise en œuvre complète de la ZAC du Pré-de-Claye comme convenue avec la Commune de Serris, EpaFrance demande le maintien du plan de mixité, tel qu'il existe actuellement dans le PLUI en vigueur et sa réintroduction dans l'OAP Habitat - Construction.

Observation 65 :

Page 58 :

Dispositions générales

En secteur UAa :

- Dans une bande de 20 m comptés depuis la limite avec l'alignement existant ou futur, les constructions (hors annexes) doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit ($L > \text{ou} = H/2$).

- Seules les annexes sont autorisées en limite séparative de fond de l'unité foncière.

La rédaction proposée par le PLUI rend impossible à développer les projets tels qu'ils ont été pensés avec les élus dans les ZAC du CUVE, du Pré-de-Claye, de Courtalin et des Studios et des Congrès. En effet, ces dispositions sont adaptées à l'habitat individuel mais pas pour les constructions dans le Centre Urbain où la zone d'habitation est plus compacte.

Le règlement doit pouvoir apporter sur les secteurs en ZAC davantage de souplesse. Pour ce faire, il précisera qu'en ZAC il n'est pas fixé de règles pour ces aspects ou limitera cette partie du règlement aux seules zones UAa concernant des secteurs pavillonnaires.

Observation 66 :

Page 62 :

« La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- En secteur UAa :
- Esbly : 12 m maximum, sans excéder R+2+C ou R+3 et en fonction des orientations de l'OAP sectorielle centre-ville ;
- Chessy et Serris : la hauteur maximale est fixée par les cotes altimétriques suivantes exprimées en niveau NGF du terrain avant travaux : + 152 NGF en cas de toiture terrasse et + 155 NGF en cas de toiture à pentes.
- Autres communes : 15 m maximum, sans excéder R+3+C ou R+4, sauf concernant la commune de Coupvray, pour les logements individuels qui respecteront 7 m à l'acrotère ou à l'égout du toit et 11m au faîtage, sans excéder R+1+C"

EpaFrance demande que le règlement prévoie ponctuellement en secteur UAa des sur-hauteurs sur les communes de Chessy et de Serris pour des raisons architecturales.

Observation 67 :

Page 65 :

« En secteur UAa :

- *L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement identique de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc....).*
- *La modénature des façades est déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées ».*

EpaFrance préconise davantage la rédaction suivante :

L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement cohérent et harmonieux ~~identique~~ de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc..).

Observation 68 :

Page 68 :

« En secteur UAa, UAb :

- *L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.*
- *Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.*
- *Les clôtures en limites séparatives, sont constituées :*
 - *Soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,*

- *Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage ».*

Pour apporter une diversité de traitement des clôtures sur ces secteurs, EpaFrance propose qu'en secteur UAa et UAb les clôtures en serrurerie soient autorisées ainsi que les clôtures en serrurerie Sur muret.

Observation 69 :

Page 69 :

« En secteur UAa, UAb :

- *La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m ».*

Nous proposons qu'en sous-secteur UAa, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs, clôtures et portails sur rue reliant 2 bâtiments, peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du plafond du R+1.

Observation 70 :

Page 82 :

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Il est autorisé un seul accès automobile par unité foncière.

Le règlement doit pouvoir laisser la possibilité de réaliser un second accès si nécessaire.

EpaFrance propose la rédaction suivante : « *Il est privilégié un seul accès automobile par unité foncière ».*

Observation 71 :

Page 84 :

Réseaux de chaleur urbains

« *Les constructions implantées dans les périmètres de la ZAC du Centre Urbain et de la ZAC du Pré de Claye doivent être raccordées aux réseaux de chaleur urbains, et en fonction des caractéristiques techniques du projet. »*

La ZAC des Studios et celle des Congrès est également concernée par le raccordement au réseau urbain de chaleur. Elle semble avoir été oubliée.

Le règlement devra ajouter également la ZAC des Studios et des Congrès dans la rédaction proposée.

Locaux déchets

« *Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements.*

Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires. »

Le règlement devra préciser que cette disposition concerne uniquement les logements collectifs.

Zone UB

Observation 72 :

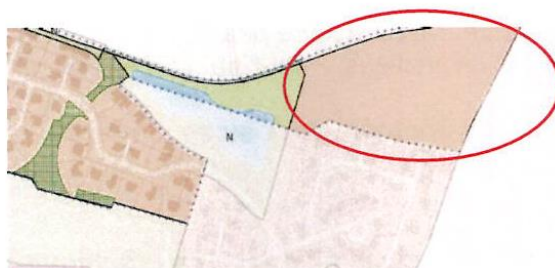
Page 88 :

Mixité sociale

Sauf dispositions différentes dans les OAP sectorielles, les règles suivantes s'appliquent :

Communes	Seuil d'enclenchement	Part des logements sociaux attendu
Esbly	A partir de 4 logements	De 25% à 50% de logements locatifs sociaux
Chessy, Coupvray	A partir de 10 logements	25% minimum de logements locatifs sociaux
Autres communes	A partir de 10 logements	30% minimum de logements locatifs sociaux

Le PLUI ne prévoit pas d'OAP sectorielle sur la ZAC des deux Golfs. Seul un lot reste à développer (voir carte ci-dessous).



Une programmation a été travaillée avec la commune de Magny-le-Hongre. Le lot doit accueillir à terme une opération de 25 maisons individuelles en accession. Le nouveau PLUI rend ce projet inconstructible puisque les nouvelles dispositions rendraient obligatoire la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux sur ce foncier.

Pour accompagner la programmation souhaitée par la collectivité, le PLUI va devoir évoluer et envisager une exception de production de logement social sur ce secteur.

Observation 73 :

Page 93 :

Pour éviter toute imprécision réglementaire au moment de l'instruction des autorisations du droit des sols à venir, les précisions suivantes seront à apporter dans le règlement approuvé.

- *Les reculs sont mesurés par rapport au nu de la façade.*
- *Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :*
 - *Les éléments de modénature, les marquises et les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, oriels, bow-windows, les protections solaires ;*
 - *En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...)*

Par ailleurs, le règlement devra être complété de la façon suivante :

Dispositions générales :

En secteurs UBa, UBb, UBc et UBh, et sauf disposition graphique contraire :

- *Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m minimum en secteur UBh. Dans les opérations d'ensemble, il n'est pas fixé de règle.*
- *En secteur UBc, à l'exception de Coupvray, le recul peut être inférieur pour répondre à la contrainte technique de l'implantation d'un garage clos et couverts sur un terrain en pente.*

- Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale (dans la limite de la bande de constructibilité), à l'exception des garages lorsque l'accès est impossible vers l'arrière.

Observation 74 :

Page 93 :

« Dispositions particulières :

- Sur la commune de Chessy, les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités d'implantation figurant au titre des dispositions spécifiques DP1, DP3, DP4, DP5 et DP6 annexées au présent règlement (rue des Tournelles, rue Saussaye, Résidence du Parc, quartier à l'Est des Fermes, rue Clos Girard-Maraîchers) ».

Pour EpaFrance, le règlement ne peut imposer une implantation précise et la suppression des règles spécifiques d'implantation pour les opérations d'ensemble.

Observation 75 :

Page 107 :

« Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :

- Places de livraison ;
- Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Places de stationnement de deux-roues motorisés ;
- Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;
- Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

La rédaction de cet article ne précise pas si la réalisation des stationnements peut être réalisée obligatoirement dans la construction principale ou bien si leur réalisation dans une construction annexe est possible.

Afin de lever toute ambiguïté et recours possible, EpaFrance propose la rédaction suivante :

Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction principale ou dans une annexe, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation.

Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :

- Places de livraison ;
- Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Places de stationnement de deux-roues motorisés ;
- Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;
- Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Zone UC :

Observation 76 :

Pages 115 et 116 :

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	△ ¹
	Salles d'art et de spectacle	×
	Équipements sportifs	×
	Lieux de culte	×
	Autres équipements recevant du public	×

La zone UC n'autorise pas certains équipements recevant du public. Cette disposition semble ne pas être compatible avec les orientations de la commune de Magny-le-Hongre. En effet, en secteur UCa, la commune souhaite intégrer dans une opération de logements d'EpaFrance (lot CRH9), un local qui serait, à la livraison, mis à disposition par la commune à une association locale. Cette interdiction au PLUI rendrait de fait le projet de la commune irréalisable.

EpaFrance demande la suppression de cette interdiction au profit d'une autorisation sous réserve que l'occupation soit compatible avec le voisinage immédiat et rapproché.

Observation 77 :

Page 124 :

« Les toitures sont à pentes, comprises entre 35° et 45° et sont sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

[...]

Les toitures à pentes sont d'aspect tuile à pureau plat en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée ou tuiles petit moule (60 à 80 /m°), ou aspect ardoise naturelle ou zinc, à l'exception des vérandas, annexes et abris de jardins ».

Ces deux dispositions peuvent être perçues comme contradictoires. La première disposition semble imposer uniquement des toitures à pentes alors que la seconde rend possible les toitures terrasses.

Pour éviter toute confusion et interprétation la règle pourrait être adaptée de la façon suivante :

« Les toitures sont majoritairement à pentes, comprises entre 35° et 45° et sont sans débordement en pignon, la saillie à l'égout n'excédant pas 26 centimètres.

Les toitures à pentes sont d'aspect tuile à pureau plat en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée ou tuiles petit moule (60 à 80 /m°), ou aspect ardoise naturelle ou zinc, à l'exception des vérandas, annexes et abris de jardins ».

Zone UD :

Observation 78 :

Page 138 :

Le PLUI ne comprend aucune OAP sur le secteur des parcs Disney, aux backstages ainsi qu'aux hôtels Disney.

La rédaction du préambule sera à adapter en conséquence de façon à supprimer toute référence à une éventuelle OAP.

Observation 79 :

Page 139 :

Usages et affectation des sols

	UD
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération	X

Cette interdiction sera à supprimer au sein de la zone UD car la zone est susceptible d'accueillir des installations ICPE possible pour le stockage et l'utilisation de feux d'artifices par exemple.

Observation 80 :

Page 141 :

Le règlement de la zone UD semble faire état des marges de recul imposées et liées aux zones affectées par le bruit (cf. document 5.2.2 annexe acoustique qui prévoit des isolations acoustiques spécifiques pour les logements construits dans ces zones) ce qui ne paraît pas opportun. Toute notion à ces marges de recul sera donc à supprimer puisque les arrêtés demandent pour ces zones affectées par le bruit des isolations acoustiques spécifiques et non des mises en retrait.

Les élus du territoire sont attachés à une certaine distance des constructions des backstages vis-à-vis du boulevard circulaire / méridienne. A la lecture du règlement, ce dernier prévoit une implantation libre dans le respect des marges de recul liées au bruit.

Pour rester dans la demande des élus, EpaFrance propose d'insérer le paragraphe suivant en lieu et place du paragraphe actuel :

Les constructions seront implantées en recul de 10m au droit de la méridienne ~~peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul libre.~~ Toutefois, cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace paysager ou un bassin entre la limite de propriété et la Méridienne.

- ~~— Deux types de constructions peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul : certains petits équipements et le mobilier urbain;~~
- ~~— Les équipements utilisés, dans la limite d'une hauteur maximale de 4m : postes publics de transformation, de coupure et de détente gaz, logement de gardien, postes de contrôle et stations-service peuvent être implantés dans les marges de recul imposées.~~

Par ailleurs, les constructions suivantes peuvent être autorisées à l'intérieur de cette marge de 10m, dans la limite d'une hauteur maximum de 4 m :

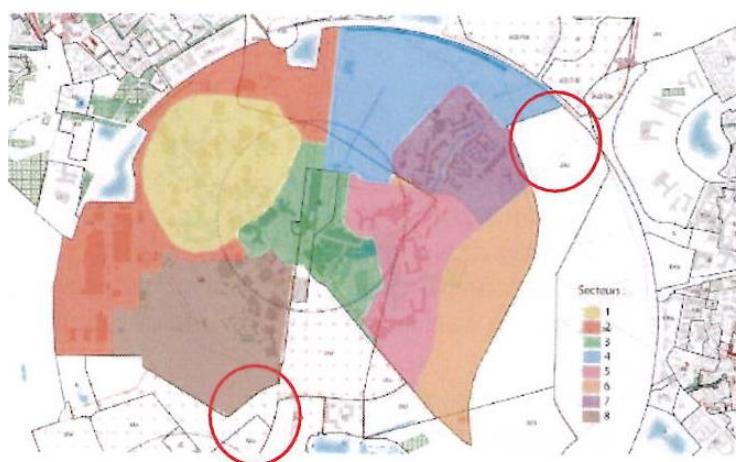
- Petits équipements : postes de transformation, de coupure et de détente gaz, logement de gardien, postes de contrôle et stations-service, quérîtes d'accès*
- Le mobilier urbain : autres édicules ne créant pas de surface couverte tels que murets, hampe, signal, antenne, mat d'éclairage, borne, sculpture, panneaux de signalisation, etc.*

Il n'est pas fixé de règle pour le reste du secteur vis-à-vis des voiries publiques ».

Observation 81 :

Page 143 :

Secteurs	Hauteur maximale
1	libre
2	R+4 ou 15 m pour les bâtiments industriels ou 20 m pour les bureaux
3	Hôtel de l'entrée du Parc : 8 niveaux R+7 : 35 m mesuré à l'égout du toit des façades principales Hôtel du Lac : 7 niveaux R + 6 : 30 m non compris les toitures Centre de Divertissement : équipements récréatifs et de loisirs, commerces, restaurants, attractions : 38 m non compris les toitures Activités annexes, bureaux : R+5 ou 18 m
4	R+2 ou 9 m
5	R + 10 et 47 m sauf pour les équipements ludiques d'accompagnement Pour des raisons d'architecture et d'urbanisme il est autorisé de porter la hauteur maximale à R + 13 pour deux tours dont l'emprise totale ne pourra pas être supérieure à 800 m ²
6	R + 9 et 44 m
7	R + 7 et 34 m
8	Les équipements ludiques d'accompagnement des pôles hôteliers peuvent comprendre au plus 7 niveaux (R+6) et s'élever jusqu'à 38 m non compris les toitures.



Comme mentionné précédemment, le zonage du sous-secteur 4 (zonage bleu) doit correspondre à la limite de la ZAC du Parc et du Centre Touristique jusqu'au rond-point. EpaFrance formule la même observation pour le sous-secteur 8 (zonage marron) jusqu'à l'Avenue Hergé. Ces derniers figurent bien en zone UD sur le document graphique.

Le règlement impose par ailleurs pour les équipements ludiques d'accompagnement des pôles hôteliers une hauteur pouvant atteindre au plus 7 niveaux (R+6) et s'élever jusqu'à 38 m (toitures non comprise).

Ce secteur comprend des attractions existantes qui peuvent atteindre des hauteurs plus conséquentes que celles mentionnées comme la Tour de la Terreur d'une hauteur de 55 mètres. Cette prescription obère la création de nouvelles attractions de grande ampleur sur ce secteur.

La hauteur maximale de ce secteur sera libre au même titre que le secteur 1.

« La hauteur des bâtiments autorisés dans les marges de recul imposées et les flots centraux ne peuvent pas dépasser 4 m (cf. article 3.), mesurés à l'égout du toit en cas de toiture à pente(s) ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ».

La présente observation reprend le contenu de l'observation en page 142 sur les marges de recul liées aux zones affectées par le bruit (cf. document 5.2.2 annexe acoustique qui prévoit des isolations acoustiques spécifiques pour les logements construits dans ces zones) ce qui ne paraît pas opportun.

Toute notion à ces marges de recul sera donc à supprimer puisque les arrêtés demandent pour ces zones affectées par le bruit des isolations acoustiques spécifiques et non des mises en retrait.

Observation 82 :

Page 144 :

1- « Aspect extérieur des constructions :

Parements extérieurs

- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public sont traitées dans une cohérence de matériaux et couleurs.
- Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc. sont utilisés, ils ne peuvent pas rester apparents sur les parements de murs.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie, etc....sont si possible intégrés aux bâtiments principaux. Dans le cas contraire, ils sont traités en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments qui les jouxtent. Seuls les postes publics de transformation et de coupure et de détente gaz et autres édifices visés à l'article 3, peuvent être implantés en cas de besoin en dehors des limites constructibles, et traités en harmonie avec la clôture éventuelle ».

EpaFrance propose la rédaction suivante :

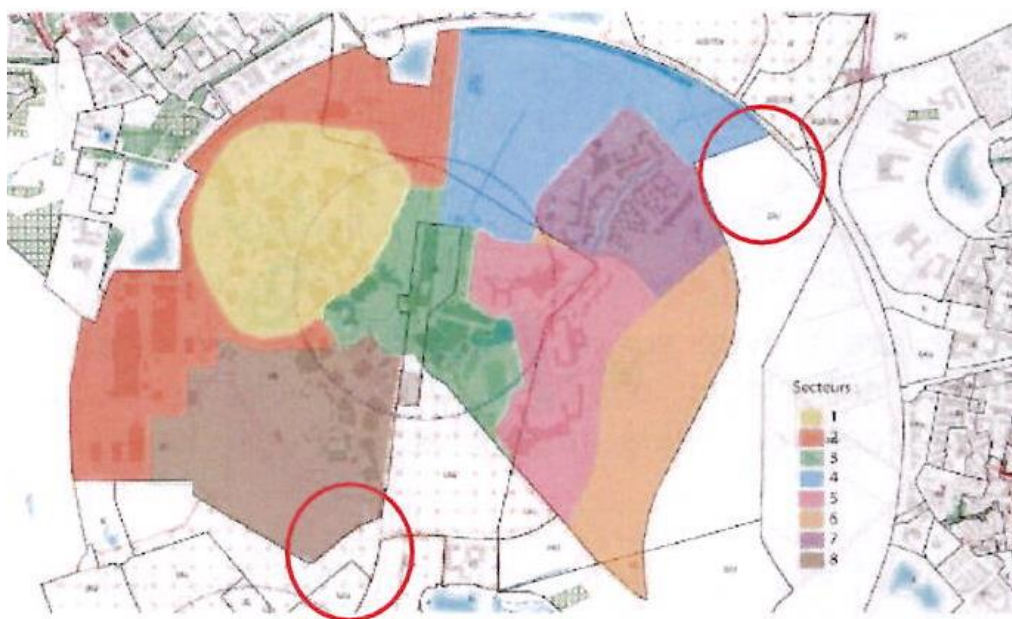
« Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public sont traitées dans-une cohérence-de matériaux-et-couleurs de manière qualitative.

[...]

Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie, etc....sont si possible intégrés aux bâtiments principaux. Dans le cas contraire, ils sont traités en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments qui les jouxtent et les clôtures éventuelles qui les jouxtent. ~~Seuls les postes publics de transformation et de coupure et de détente gaz et autres édifices visés à l'article 3, peuvent être implantés en cas de besoin en dehors des limites constructibles, et traités en harmonie avec la clôture éventuelle ».~~

Observation 83 :

Page 147 :



L'observation formulée est identique à celles faites précédemment, le zonage du sous-secteur 4 (zonage bleu) doit correspondre à la limite de la ZAC du Parc et du Centre Touristique jusqu'au rond-point. EpaFrance formule la même observation pour le sous-secteur 8 (zonage marron) jusqu'à l'Avenue Hergé. Ces derniers figurent bien en zone UD sur le document graphique.

Observation 84 :

Page 149 :

« *Champ d'application :*

- *Les règles applicables aux destinations ou sous-destinations non prévues dans le tableau et les dispositions ci-après sont celles qui s'appliquent aux destinations ou sous-destinations qui leur sont le plus directement assimilables.*
- *Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre. Le foisonnement des places est possible s'il est particulièrement justifié et démontré.*
- *Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le respect de la norme de stationnement, sauf pour les constructions de moins de 3 logements ».*

Les besoins de places de stationnement peuvent se concentrer de façon localisée en lien avec l'usage du parc.

Pour assurer une répartition des places de stationnement judicieuse et adaptée sur ce périmètre atypique lié à l'usage du parc, cet article pourrait être complété à l'aide de l'additif suivant :

- « *A l'exception des secteurs 5,6 et 7, les aires de stationnement et de livraison pourront être réparties sur l'ensemble des secteurs 1,2,3,4 et 8 ».*

Observation 85 :

Page 154 :

Locaux déchets

- « Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :
- *Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.*
 - *Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieure à 5%).*
 - *S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.*
 - *Une aire d'enlèvement des déchets doit être prévue sur le domaine public. Toutefois, en fonction du mode de collecte (exemple : collecte en points d'apport volontaire) ou si la configuration ne le permet pas et avec l'accord préalable du gestionnaire des déchets, cet aménagement peut ne pas être exigé. »*

La rédaction n'est pas cohérente. En effet, le chapitre traite en introduction des opérations à partir de 3 logements alors que le premier tiret du même chapitre fait référence à tout type de construction quelques soit le nombre de logement ou la destination.

La formulation à ce sujet est à reprendre. Par ailleurs, le PLUI ne peut imposer des aménagements sur le domaine public ; dans le cas présent une aire d'enlèvement des déchets.

A ce titre, EpaFrance demande la suppression de la partie relative à cette aire d'enlèvement des déchets.

Zone UX :

Observation 86 :

Page 178 :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	△ ¹	■	△ ¹	△ ¹	△ ¹	△ ¹
	Hébergement	✗	■	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	△ ⁵	△ ⁵	■	■	△ ¹	△ ¹
	Restauration	■	△ ⁵	△ ¹	■	△ ¹	△ ¹

Le secteur UXg correspond au secteur d'aménagement d'EpaFrance de la ZAC des Gassets. Au sein de ce projet, l'aménagement d'une halle commerciale est programmé. L'autorisation avec limitation et conditions de l'artisanat, du commerce de détail et de la restauration va à l'encontre de la programmation.

EpaFrance, pour être conforme au projet en cours d'étude sur la ZAC des Gassets, demande à autoriser en secteur UXg l'artisanat, le commerce de détail ainsi que la restauration.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Habitation	Logement	△ ¹	■	△ ¹	△ ¹	△ ¹	△ ¹
	Hébergement	✗	■	✗	✗	✗	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	△ ⁵	△ ⁵	■	■	△ ¹	△ ¹
	Restauration	■	△ ⁵	△ ¹	■	△ ¹	△ ¹

Le secteur zone UXa correspond au quartier économique en cours de développement dans la ZAC Studios et Congrès. Il comprend notamment le Triangle de Bellesmes sur lequel, à terme, un centre de congrès d'environ 40 000 m² de SDP est attendu. Ce type d'équipement structurant doit pouvoir comprendre des commerces de détail ainsi que de la restauration. Le règlement arrêté ne le permet pas en l'état.

Au sein du secteur UXa, l'aménagement de constructions à destination d'artisanat, de commerce de détail ainsi que de restauration doit être rendu possible pour assurer le bon fonctionnement du centre des congrès.

Observation 87 :

Page 180 :

Usages et affectation des sols

	UXa	UXg	UXm	UXc	UXh	UXt
Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, matériaux, combustibles solides ou liquides, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération, stockage terre	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Terrains de camping ou de caravanage et stationnement des caravanes	✗	✗	✗	✗	✗	■
Ouverture et extension de carrières	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés, dont merlons	△ ¹ ✗ ²	△ ¹ ✗ ²	△ ¹ ✗ ²	△ ¹ ✗ ²	△ ¹ ✗ ²	△ ¹ ✗ ²
Autres	△ ¹	△ ¹	△ ¹	△ ¹	△ ¹	△ ¹

Le secteur UXt correspond aux zones économiques à vocation d'hébergement touristique. Au sein de ce secteur, le PLUi interdit sur la commune de Villeneuve-le-Comte les affouillements exhaussements du sol liés aux constructions, aménagements et installations autorisés dont les merlons. Sur la commune de Villeneuve-le-Comte le secteur UXt correspond uniquement au Ranch Davy Crockett et aux Villages Nature. EpaFrance attire l'attention sur le fait que ces deux opérations peuvent potentiellement faire l'objet de tels aménagements.

EpaFrance demande la suppression de cette interdiction en zone UXt.

Observation 88 :

Page 181 :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	UXa/ UXm	UXg	UXc	UXh	UXt
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	■ 6	✗	✗	✗	✗
	Entrepôt	■ △ ² ✗ ²	△ ²	△ ²	△ ²	△ ²
	Bureau	■	■	■	✗	△ ¹
	Centre de congrès et d'exposition	■	✗	✗	✗	✗
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	✗ ■	✗	✗	✗	✗

△ ²	Seulement si associé à une autre destination principale autorisée dans la zone, et dans la limite de 400 m ² de SDP.
	A Bailly-Romainvilliers, Seulement si associé à une autre destination principale autorisée dans la zone, et dans la limite de 1500 m² de SDP , et si la surface de l'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface totale déclarée au permis.

Le secteur UXm correspond aux zones d'activités économiques non spécialisée et permettant l'accueil d'industrie. Au sein de ce secteur, la réalisation d'entrepôt n'est rendue possible uniquement « si ces derniers sont associés à une autre destination principale autorisée dans la zone, et dans la limite de 400 m² de SDP ».

La mention de 400m² bloque la réalisation de tout programme d'activité qui nécessiterait un minimum d'entreposage notamment sur la commune de Serris dans le Parc International

d'Entreprise du Prieuré ou encore la ZAC du Couvernois qui dispose de parcelles d'une superficie conséquente.

EpaFrance propose que la limitation des 400m² SDP pour les constructions à destination d'entrepôt soit supprimée sur la commune de Serris et de Coupvray. Les dispositions relatives à Bailly-Romainvilliers seraient inchangées.

« Les cours d'eau et les rus :

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers ».

EpaFrance ne saisit pas la justification de cette règle sachant que ces travaux éventuels devront faire obligatoirement respecter la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau et s'ils devaient avoir lieu faire l'objet d'une autorisation ad hoc.

EpaFrance demande la modification de la règle :

« Les cours d'eau et les rus peuvent faire l'objet de drainage, de comblement de remblaiement ou de dépôt divers seulement après dépôt et obtention d'une demande au titre de la Loi sur l'Eau »

Observation 89 :

Page 183 :

« Dispositions générales :

En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage

En secteurs UXm et UXc : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 8 m. Ce recul est porté à 10 m à Villeneuve-le-Comte et réduit à 2,50 m à Coupvray ».

La zone UX englobe les zones à dominante d'activités économiques. Cette zone est conséquente et englobe des réalités très différentes en termes de taille de foncier, de volumétrie, de programmation et de fonctionnement. En effet, les besoins de la zone d'activité du Couvernois sont très différents de ceux du Parc International d'Entreprises ; cela se vérifie davantage encore pour le Centre Commercial Régional du Val d'Europe. Cette diversité se traduit dans le zonage et le règlement par la sous-division de cette zone en 6 secteurs. Imposer un recul minimum de 8 mètres dans l'intégralité de la zone Uxm et UXc à l'exception de Villeneuve-le-Comte et de Coupvray ne permet pas prendre en compte cette diversité économique et sera bloquant pour certains projets, notamment en lien avec le Centre Commercial du Val d'Europe et le Parc international d'Entreprises.

A ce titre, EpaFrance demande que les secteurs UXm et Uxc soient non réglementés à l'exception de Villeneuve-le-Comte et Coupvray.

Observation 90 :

Page 184 :

« Champs d'application :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ».

Pour éviter toute confusion dans l'instruction des autorisations du droit des sols à venir, EpaFrance demande les précisions suivantes :

« Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, saillies, balcons, oriels, bow-windows, protections solaires. ».*

« Dispositions générales :

Les constructions principales peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait. En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :

- *En secteur UXg :*
 - *En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 3 m au droit de la baie.*
 - *En cas de façade sans baie : il n'est pas fixé de règle ».*

En zone UXg, EpaFrance demande qu'en cas de façade avec baie(s), le retrait doit être égale à 2 mètres au droit de la baie. Le règlement devra également ajouter que lorsqu'une sente privée routière ou piétonne compose la limite du lot voisin, il ne sera pas fixé de règle.

- *« A l'exception du secteur UXg, en cas de limite séparative avec un terrain situé en zone UB, en zone UC, en zone À ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimale de 5 m, portés à 8 m en cas de façade avec baie(s). Cette règle ne s'applique pas aux annexes.*
- *Dans le cas de construction sur une unité foncière présentant une longueur de façade sur la voie de desserte de plus de 50 m, l'implantation du bâti doit ménager des vues vers le cœur d'îlots depuis l'espace public / la voie de desserte.*
- *Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels ».*

Les règles de mise à distance entre 2 secteurs apparaissent trop restrictives pour certains projets de développement économiques, notamment par rapport à des zones À ou N qui jouxtent le PIE ou sur des constructions sur le secteur des Gassets à proximité du ru des Gassets (tout en respectant un certain retrait des berges, celui-ci ne peut atteindre 20 m). EpaFrance propose la rédaction suivante :

- *« A l'exception du secteur UXg et des secteurs en ZAC, en cas de limite séparative avec un terrain situé en zone UB, en zone UC, en zone A ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimale de 5 m, portés à 8 m en cas de façade avec baie(s). Cette règle ne s'applique pas aux annexes ».*
- *« Dans les secteurs UXa, UXm, UXc, UXh et UXt, les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels. »*
- *Il n'est pas fixé de règles quand une sente privée routière ou piétonne compose la limite d'un lot.*

Observation 91 :

Page 185 :

- *« En secteurs UXm et UXc : non règlementé, à l'exception de Coupvray pour laquelle une distance minimale de 4 m est exigée.*
- *En secteur UXh : les distances minimales séparant les façades de construction non contiguës sont les suivantes :*
 - *Deux façades avec baie(s) : 8 m minimum ».*

Pour les villas touristiques dans le cadre d'une opération d'ensemble, les constructions avec baies peuvent être implantées à 6 m les unes des autres au lieu de 8 m.

Observation 92 :

Page 186 :

« Dispositions générales :

- En secteurs UXm et UXc : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière.
- A Coupvray cette emprise est réduite à 40% pour les secteurs UXm et UXc.
- A Chessy, les emprises au sol des constructions sur la même unité foncière sont limitées à 50% en secteur UXm et 70% en secteur UXa ».

L'ajout d'une emprise au sol en zone UXc sur la commune de Serris paraît incompatible avec le développement du centre commercial. La mention « hors la commune de Serris » sera à ajouter.

Par ailleurs prévoir une emprise au sol de 70% en zone UXa est incompatible avec la ZAC des Studios et des Congrès. Nous proposons 90% d'emprise au sol.

Observation 93 :

Page 190 :

« En secteur UXg :

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+4 et sans dépasser les cotes altimétriques suivantes :

- Toiture-terrasse : 150.00 NGF
- Toiture à pente : 152.00 NGF

Des émergences ponctuelles pourront être autorisées pour les constructions situées le long du boulevard circulaire, sans que la hauteur totale n'excède R+7 ».

La règle de hauteur telle que prévue dans le PLUi arrêté ne nous paraît pas pertinent. En effet, limiter les constructions à du R+4 nous semble insuffisant pour garantir une cohérence sur la volumétrie globale des constructions de la ZAC par rapport au centre urbain développé de l'autre côté du boulevard circulaire, mais aussi par rapport aux projets qui émergent sur la commune voisine de Montévrain.

Suivant la programmation retenue, un immeuble de bureaux en R+4 aura une volumétrie similaire à une opération d'hôtel en R+6 dans la mesure où les hauteurs sous-plafond de ces 2 projets ne sont pas identiques. L'usage des seules côtes NGF nous paraît plus adapté. Pour assurer une cohérence architecturale avec les constructions existantes le long du circulaire d'une hauteur légèrement plus conséquente, l'ajout de dispositions différenciées du reste de la ZAC nous paraît également intéressant.

Aussi, EpaFrance propose la rédaction suivante :

« La hauteur maximale des constructions est fixée par les cotes altimétriques suivantes :

- Toiture-terrasse : 150.00 NGF
- Toiture à pente : 152.00 NGF

Pour les unités foncières situées le long du boulevard circulaire, la hauteur maximale des constructions est fixée par les cotes altimétriques maximum suivantes :

- Toiture-terrasse : 152.00 NGF
- Toiture à pente : 155.00 NGF

Des sur hauteurs ponctuelles pourront être autorisées pour des raisons architecturales ».

Observation 94 :

Page 191 :

« Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite ».

EpaFrance demande la suppression de cette mention au motif que la ZAC des Gassets aura son identité architecturale propre.

Observation 95 :

Page 192 :

- « La toiture de toute construction de plus de 500 m² d'emprise au sol doit intégrer sur 75% de sa surface minimum :
 - Un dispositif de production d'énergie renouvelable ;
 - Un dispositif de toiture végétalisée.
 - Les deux traitements peuvent être combinés pour atteindre le même taux ».

L'article 10 de la zone UX traite déjà de ce sujet (p.196). Ce paragraphe fait doublon.

EpaFrance en demande sa suppression.

Observation 96 :

Page 194 :

« Les clôtures

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m ».

Tout comme l'observation faite en zone UA, EpaFrance n'entend pas remettre en question la hauteur des clôtures fixée à 2 m. en revanche, pour certaines opérations d'ensemble et dans un souci de cohérence avec l'environnement existant et les partis pris architecturaux qui souhaite pouvoir être développé, le règlement devrait pouvoir offrir la possibilité de réaliser des portails d'entrée plus conséquent.

A ce titre, nous proposons qu'en sous-secteur UXg, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs, clôtures et portails sur rue reliant 2 bâtiments, peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du plafond du R+1.

Observation 97 :

Page 196 :

« Dispositions générales

En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

- *Sur les secteurs UXa (centre urbain et triangle) : au moins 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre ».*

EpaFrance demande le maintien de la règle générale sur la zone UXa.

Observation 98 :

Page 198 :

« Pour les mares identifiées au plan de zonage :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - o Au fonctionnement hydraulique,
 - o Au franchissement (passerelles, etc.),
 - o À la mise en sécurité,
 - o À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - o A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides ».

EpaFrance ne saisit pas le fait d'interdire des travaux alors même qu'il est possible de le faire en respectant la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau comme le mentionne le règlement.

Une rédaction plus adaptée est proposée :

« Pour les mares identifiées au plan de zonage, tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement des sols sont autorisés seulement s'ils sont compatibles à la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau en vigueur ».

Observation 99 :

Page 205 :

« Conditions d'accès aux voies ouvertes au public :

- Les accès doivent être adaptés aux types d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés. Ces accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il est autorisé un seul accès automobile par unité foncière. En cas d'unité foncière disposant de plusieurs linéaires sur une voie publique ou privée répondant aux caractéristiques précédents, le choix d'implantation de l'accès doit prendre en compte la sécurité des piétons et de la circulation routière et la limitation des nuisances.
- S'agissant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer.
- En secteur UH, les accès secondaires destinés aux flux techniques et de secours (pompiers, services de secours, livraisons, ramassage des OM, accès du personnel) pourront être implantés sur une même parcelle à moins de 200 m de l'accès principal. La desserte des accès secondaires ne pourra se faire que dans le sens de circulation de la voie publique, les traversées de voirie étant proscrites pour ces flux ».

Le dernier paragraphe de l'extrait du règlement fait référence au secteur UH alors que ce dernier n'existe pas.

Le terme en secteur UH devra être remplacé par en secteur UXh.

Par ailleurs la modification n°5 du PLUI approuvée en décembre 2024 avait permis la possibilité de créer des accès secondaires sur une même parcelle pour le développement de lots dans la ZAC des Deux Golfs. Ces derniers sont classés dans le PLUI arrêté en zone UXm. Le règlement arrêté ne reprend pas la notion de second accès pour la zone UXm.

Pour assurer une cohérence avec les modifications accordées lors de la modification n°5 du PLUI, EpaFrance propose l'adaptation suivante :

- « En secteur UXH et UXm, les accès secondaires destinés aux flux techniques et de secours (pompiers, services de secours, livraisons, ramassage des OM, accès du personnel) pourront être implantés sur une même parcelle à moins de 200 m de l'accès principal. La desserte des accès secondaires ne pourra se faire que dans le sens de circulation de la voie publique, les traversées de voirie étant proscrites pour ces flux ».

Observation 100 :

Page 208 :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗
	Exploitation forestière	✗
Habitation	Logement	△ ¹
	Hébergement	✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✗
	Restauration	■
	Commerce de gros	✗
	Activités de services avec accueil d'une clientèle	■
	Hôtels	✗
	Autres hébergements touristiques	✗
	Cinéma	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	■

Le règlement de la zone AUX interdit la sous destination « Hôtels ». Pour le secteur de la ZAE nord Circulaire à Coupvray, il nous paraît prématuré d'interdire dès à présent cette destination ; en effet sur ce secteur, les réflexions ne sont pas suffisamment avancées et la localisation peut s'y prêter et se révéler pertinent.

Zone AU

Observation 101 :

Page 236 :

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUZ-CA ZAC de Coupvray	AUZ-CB ZAC de Coupvray	AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	AUZ-CO ZAC du Courtalain	AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Exploitation forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Le règlement doit pouvoir autoriser sur le secteur AUZ-MP les exploitations agricoles pour rendre possible la réalisation d'une zone de transition (par exemple sous forme de maraichage) entre la ZAE du Parc International d'Entreprises et le quartier Est de logements, la prolongation du Hameau de Bailly ou encore la partie Nord de la Ferme du Donjon.

EpaFrance demande que le tableau des destinations du secteur AUZ-MP soit revu de façon à autoriser les exploitations agricoles.

Observation 102 :

Pages 238 et 239 :

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUZ-CA ZAC de Coupvray	AUZ-CB ZAC de Coupvray	AUZ-TOA ZAC Trois Ormes	AUZ-TOB ZAC Trois Ormes	AUZ-CO ZAC dei Courtalin	AUZ-MP ZAC Motte - Prieuré
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	✗	✗	✗	✗	✗	✗
	Enregistrement	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5
	Déclaration	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5	⚠ 2,3,5

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les constructions, aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés que sous conditions :	
⚠ ¹	Etre nécessaire au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur la même unité foncière (gardiennage, personnel, restauration de la clientèle, réparation...). Cas du logement : limité à 100 m ² de SDP et à intégrer au volume bâti d'une construction principale sur l'unité foncière.
⚠ ²	Bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché.
⚠ ³	Leur surface de plancher n'excède pas 300 m ² par unité foncière.

Cette zone AU correspond à 6 Zones d'aménagement Concertées (ZAC) existantes ou à créer du Val d'Europe, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Ces zones seront toutes développées par EpaFrance. La disposition réglementaire qui autorise les ICPE en zone AU à condition que « leur SDP n'excède pas 300 m² par unité foncière » nous semble trop restrictive et pas adaptée pour les développements à venir. Par exemple, un projet hôtelier avec sa blanchisserie pourrait avoir besoin d'une déclaration ICPE pour une SDP de plus de 300 m².

EpaFrance demande la suppression de la limitation à 300 m² pour enregistrement ou déclaration ICPE en zone AUZ

Observation 103 :

Page 239 :

« Les cours d'eau et les rus :

Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers ».

EpaFrance formule la même observation que précédemment pour la page 181 du règlement.

EpaFrance demande la modification de la règle :

« Les cours d'eau et les rus peuvent faire l'objet de drainage, de comblement de remblaiement ou de dépôt divers seulement après dépôt et obtention d'une demande au titre de la Loi sur l'Eau ».

Observation 104 :

Page 240 :

« Champ d'application :

- Les reculs sont mesurés par rapport au nu de la façade.
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, oriels, bow-windows.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...) ».

Les protections solaires, rendues parfois nécessaires pour les constructions passives, doivent pouvoir également ne pas être prises en compte dans l'application de la présente règle au même titre que les éléments de modénatures, les marquises, les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, les oriels et les bow-windows.

EpaFrance demande l'ajout des protections solaires à la liste précédemment énumérée.

Observation 105 :

Page 241

	Calcul du recul	Autres dispositions
AUZ-CA ZAC de Coupvray	$R \geq \text{à } 0,50 \text{ m}$	- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques. - Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,60 m et situé à une hauteur minimum de 3 m.
AUZ-CB ZAC de Coupvray	$R \geq \text{à } 0,50 \text{ m}$	Recul minimum des constructions de 6 m le long de la RD 934 et RD 50.
AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	$R \geq \text{à } 0,20 \text{ m}$	- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques. - Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,60 m et situé à une hauteur minimum de 3 m.
AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	$R \geq \text{à } 0,50 \text{ m}$	Par rapport au Boulevard Circulaire et au prolongement de l'Avenue de l'Europe un recul équivalent à la hauteur totale de la construction est exigé ($L=H$).
AUZ-CO ZAC du Courtalin	$R \geq \text{à } 0,50 \text{ m}$	Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,80 m et situé à une hauteur minimum de 4 m, réduite à 2,50 m pour les auvents et sauf pour l'aménagement des façades commerciales.
AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré	$R \geq \text{à } 0,50 \text{ m}$	Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,80 m et situé à une hauteur minimum de 6 m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.

En ZAC certains projets prévus dans le cadre de la Phase V de développement comprendront des voies privées routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) qui seront rétrocédées.

Pour clarifier la règle à appliquer en cas de voiries à rétrocéder à la commune après réalisation, EpaFrance propose d'ajouter sous le tableau en page 241 une mention qui précisera que : « *Les règles ci-dessus s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins, ...) après rétrocession* ».

AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	$R \geq 0,20 \text{ m}$	- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques. - Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,60 m et situé à une hauteur minimum de 3 m.
---------------------------------------	-------------------------	--

Pour apporter davantage de souplesse dans l'application de cette disposition pour les possibilités d'extension, EpaFrance propose l'adaptation suivante :

« Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques sauf si cela est justifié par la préservation d'une harmonie et d'une cohérence d'ensemble avec l'implantation des constructions principales et dans le cas de cours communes existantes ».

AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré	$R \geq 0,50 \text{ m}$	Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,80 m et situé à une hauteur minimum de 6 m sauf pour l'aménagement des façades commerciales.
--	-------------------------	--

Pour mettre en œuvre le projet sur la ZAC de la Motte tels qu'il a été convenu avec les élus dans le cadre des négociations portant sur la Phase V, la hauteur minimum possible pour les dépassements sur le domaine public sera de 3 m en lieu et place des 6m indiqués dans le PLU arrêté, en cohérence avec les autres secteurs en AUZ.

« Dispositions particulières :

[..]

En AUZ-MP, en cas d'implantation à l'alignement les rez-de-chaussée peuvent être destinés au logement ou à l'hébergement, à condition que les allèges des fenêtres se situent au moins à 1,3m de hauteur par rapport au niveau du trottoir ».

L'esprit de cette règle vise à préserver l'intimité des rez-de-chaussée des constructions.

Une proposition plus souple pour les projets et qui permet de préserver tout autant l'intimité des rez-de-chaussée est proposée par EpaFrance :

« En AUZ-MP, en cas d'implantation à l'alignement les rez-de-chaussée peuvent être destinés au logement ou à l'hébergement, à condition préserver l'intimité des rez-de-chaussée jusqu'à 1,3m par rapport au niveau de la rue ».

Observation 106 :

Pages 242 et 243 :

« Dispositions générales. Tableau : AUZ-TOA / Calcul du retrait minimum ».

	Calcul du retrait minimum
AUZ-CA ZAC de Coupvray	- En cas de façade avec baie(s) : hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4 m - En cas de façade sans baie : la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5 m Pour l'application de la règle, les portes de services et de garage ne constituent pas de baie.
AUZ-CB ZAC de Coupvray	Egal à la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4m
AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	- En cas de façade avec baie(s) : hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4m - En cas de façade sans baie : la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5m
AUZ-TOB	Egal à la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4m

L'esprit de la règle est de pouvoir préserver les distances de 4m en cas de façades avec baie(s) pour assurer une certaine intimité entre les différents logements en cas d'opérations d'ensemble. Pour apporter davantage de souplesse dans la conception des projets sans pour autant aller à l'encontre de l'esprit de la règle, EpaFrance souhaite que le règlement apporte la précision suivante en secteur AUZCA, AUZTOa et AUZMP :

- *En cas de façade avec baies(s) (hors porte de services type accès de garage, réserve, locaux techniques et locaux OM...) : hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4 m ».*

Le vis-à-vis pour ce type de locaux n'est pas problématique.

En cas de voie ou de sente privée, cette dernière fait déjà office de retrait. Il ne nous paraît donc pas opportun de reculer davantage le bâti. A ce titre, les dispositions générales, juste avant le tableau peuvent préciser :

- *Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'une construction en limite séparative lorsqu'une des deux limites est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée.*

Observation 107 :

Page 244 :

« Dans toute la zone AUZ :

En cas de limite séparative avec un terrain situé en zone À ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimum de 5m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes ».

EpaFrance demande la suppression de ce paragraphe qui pourrait bloquer, des développements immobiliers situés par exemple, en bordure d'un parc (secteur des Trois Ormes, mais aussi possiblement sur les secteurs de la Motte ou du Courtalin).

Observation 108 :

Pages 244 et 245 :

AUZ-TOA ZAC des Trois Ormes	• La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de : - 4 m si l'une des façades en regard a des ouvertures - 8 m si les deux façades en regard a des ouvertures. • La moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,5 m si l'une des façades en regard est un mur/façade aveugle. • 1,50 minimum entre 2 façades aveugles, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - L'espace entre les deux façades est constitué par un cheminement piéton privé. - Cette distance de 1,5 m est limitée sur une longueur maximum de 15 m. • En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble les marges de retrait peuvent être mesurées entre "éléments de façade et non par rapport aux limites séparatives	Dans le cas d'une seule construction implantée sur une unité foncière privée, aucun recul n'est imposé pour les annexes et entre deux éléments de façade en vis à vis d'un même bâtiment, sous réserve de respecter le plan d'extension.
AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	• La hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de : - 4 m si l'une des façades en regard a des ouvertures - 8 m si les deux façades en regard a des ouvertures.	

Dans le cas d'opérations d'ensemble, on peut tout à fait entendre que des bâtiments puissent être plus proches les uns des autres. Par exemple une distance entre un bâtiment et un local vélo inférieur à 4m nous paraît acceptable.

Pour EpaFrance, la règle doit pouvoir être plus permissive en AUZ-TOa et AUZ-TOb.

C'est pourquoi l'Etablissement préconise davantage, pour les opérations d'ensemble, les distances de 2,5 m si l'une des façades en regard a des ouvertures et de 6 m si les deux façades en regard ont des ouvertures. Par ailleurs, la mention en AUZ-TOa : « la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,5 m si l'une des façades en regard est un mur/façade aveugle » sera à supprimer.

Observation 109 :

Page 247 :

Champ d'application

[..]

En cas de terrain en pente, la mesure est prise en tous points de la construction.

La mise en œuvre de cette disposition en cas de terrain en pente est complexe pour délivrer les autorisations du droit des sols. Son application est source de recours après obtention desdites autorisations.

Pour faciliter l'application de la règle, EpaFrance suggère que la disposition soit revue au profit de la rédaction suivante :

- « En cas de terrain en pente, la hauteur (égout ou acrotère) sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :
 - Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.
 - De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies ».

Observation 110 :

Page 249

	Hauteurs maximum	Autres dispositions
AUZ-TOB ZAC des Trois Ormes	15 m au faîtage, soit un maximum de 5 niveaux habitables.	Idem AUZ-TOA

Limiter la hauteur à 15 m au faîtage ne permet pas la construction de 5 niveaux comme prévu au PLUI.

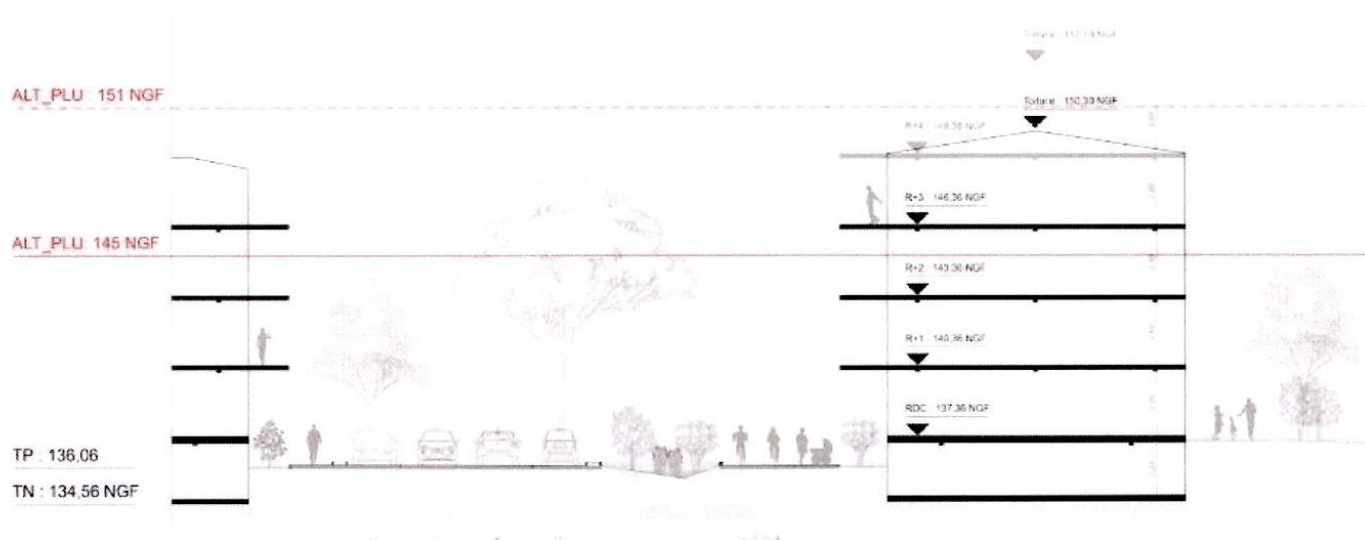
La formulation du PLUI en vigueur doit être reprise. En effet, toutes les hauteurs y sont calculées à l'égout du toit et non au faîtage.

	Hauteurs maximum	Autres dispositions
AUZ-MP ZAC de la Motte - Prieuré	- La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan du cône de dégagement visuel annexé au présent règlement (annexe n°4) - La hauteur du point le plus élevé (acrotere, faitage) des constructions est fixée par les cotes altimétriques du terrain avant travaux exprimées en niveau NGF ci-après : - Logements +145.00 NGF - Bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif, hôtels +147.00 NGF	Des sur hauteurs ponctuelles peuvent être autorisées jusqu'à +151.00 NGF pour des raisons architecturales et urbaines, dans la limite de 10% de l'emprise au sol maximum du lot.

Lors de réunions préparatoires, EpaFrance avait précisé dans un document de synthèse qu'une hauteur plus élevée serait indispensable pour développer le secteur de La Motte - Prieuré. Il faut, en effet, que les documents réglementaires puissent anticiper la nouvelle RE (production d'énergie : toiture en pente, faitage plus haut, DTU mise en œuvre PV en toiture : 11% mini). La coupe que nous avons réalisée présente un faitage à 150,30 pour un R+3. EpaFrance alerte sur le fait qu'il est préférable d'avoir un peu de marge pour encaisser des modes constructifs plus vertueux aux contraintes dimensionnelles plus grandes.

La cote +151 NGF semble davantage convenir pour plafonner les constructions à destination de logements et + 152 NGF pour les constructions à destination de bureaux (voir schéma ci-dessous).

La colonne « Autres dispositions » pour le secteur AUZ-MP devra permettre des sur hauteurs ponctuelles jusque + 156 NGF pour des raisons architecturales et urbaines dans la limite de 10% de l'emprise au sol maximum du lot. La rédaction actuelle ne permettra pas de développer les lots hauteurs selon les hauteurs définies avec les élus.



Observation 111 :

Page 250 :

Pour assurer l'aspect extérieur des constructions et des clôtures, une disposition complémentaire pourrait être ajoutée à l'article 8 afin de se prémunir des traitements hasardeux constatés parfois pour les cuves, citernes, climatiseurs et des abris de jardins.

EpaFrance propose l'additif suivant :

- « Les cuves, citernes et climatiseurs sont également à intégrer harmonieusement aux projets.
- L'aspect esthétique des abris de jardin sera étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat ».

Observation 112 :

Page 251 :

« Dispositions spécifiques complémentaires :

[...]

En AUZ-TOb :

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- Chaque ensemble de construction (façades et toitures) feront l'objet d'une étude de coloration spécifique ».

Le secteur AUZ-TOa correspond à la ZAC des Trois Ormes, à dominante résidentielle/mixte.

La disposition précitée peut également s'appliquer en AUZ-TOa

Observation 113 :

Page 252 : Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ pourrait comprendre une disposition en vue d'encadrer l'installation d'antenne parabolique et des antennes râteaux pour garantir au mieux leur intégration dans le paysage urbain.

EpaFrance suggère une proposition dans ce sens : « l'installation d'antenne paraboliques et des antennes râteaux devra être non visible, ou la moins visible possible depuis l'espace public ».

« Toitures :

En AUZ-TOa :

- Pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, dans le cas de toitures à pente, celles-ci sont à deux versants ;
- Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, les toitures à la Mansart sont ponctuellement autorisées.

En AUZ-TOb :

- Dans le cas de toiture traditionnelle (tuile ou ardoises) elles sont à deux versants. Les pentes de ces toitures ne dépassent pas 45°.
- Toutefois, dans le cas d'une pente dictée par la qualité architecturale d'un élément particulier - indispensable à une composition d'ensemble, celle-ci peut avoir un angle différent ».

En AUZ-CO :

Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements, les combles et toitures sont à deux versants principaux.

- Les pentes de ces toitures ne doivent pas dépasser 45°.
- Pour les bureaux, commerces et l'artisanat, les toitures en pente ne peuvent pas être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal sauf si ces toitures jouent un rôle architectural ».

Pour EpaFrance, le règlement ne devrait pas proscrire les toitures au-delà de quatre pentes pour permettre l'application de références architecturales et dans un objectif de diversité architecturale.

Pour rendre possible cette diversité tout en favorisant les toitures à 2 versants, le PLUI peut être adapté de la façon suivante :

En AUZ-TOa :

- *Pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, dans le cas de toitures à pente, celles-ci sont préférentiellement à deux versants ;*
- *Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, les toitures à la Mansart sont ponctuellement autorisées.*

En AUZ-TOb :

- *Dans le cas de toiture traditionnelle (tuile ou ardoises) elles sont préférentiellement à deux versants. Les pentes de ces toitures ne dépassent pas 45°.*
- *Toutefois, dans le cas d'une pente dictée par la qualité architecturale d'un élément particulier indispensable à une composition d'ensemble, celle-ci peut avoir un angle différent.*

En AUZ-CO :

- *Pour les constructions à destination d'habitation de moins de 3 logements, les combles et toitures sont préférentiellement à deux versants principaux.*
- *Les pentes de ces toitures ne doivent pas dépasser 45°.*
- *Pour les bureaux, commerces et l'artisanat, les toitures en pente ne peuvent pas être visibles de l'extérieur et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal sauf si ces toitures jouent un rôle architectural ».*

Observation 114 :

Page 253 :

Pour certaines opérations d'ensemble et dans un souci de cohérence avec les partis pris architecturaux souhaités sur ces zones à aménager, le règlement devrait pouvoir offrir la possibilité de réaliser des portails d'entrée plus conséquent en zone AUZ.

A ce titre, nous proposons qu'en zone AUZ, une disposition commune soit ajoutée. Elle précisera que : « *dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs, clôtures et portails sur rue reliant 2 bâtiments, peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du plafond du R+1* ».

Les règles suivantes s'imposent :

- *Les grillages : hauteur maximum de 1,80 m*
- *Haies vives : hauteur maximale de 2 m.*
- *Les murs sont réalisés ;*
 - *En AUZ-CB, AUZ-TOb : en maçonnerie enduite (sur les 2 faces) avec une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m.*
 - *En AUZ-TOa : réalisés avec des matériaux divers (pas de pré fabriqué ni de PVC) et une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,80 m, (hors poteaux et pilastres).*

Nous préconisons pour des raisons de qualité architecturale que les règles valables en AUZ-TOa puissent également s'appliquer au secteur AUZ-TOb.

Observation 115 :

Page 254 :

« En AUZ-MP :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 m.
- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix : D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - o D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - o D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie enduite, brique ou pierres apparentes, surmonté d'une clôture en serrurerie (avec ou sans festonnage) ;
 - o D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou en fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives ».

EpaFrance demande l'adaptation du dernier paragraphe :

- « L'aspect des clôtures, tant sur les voies qu'entre les propriétés sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes sur la propriété ».

Observation 116 :

Page 261 :

« Pour les mares identifiées au plan de zonage :

- Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :
 - o Au fonctionnement hydraulique,
 - o Au franchissement (passerelles, etc.),
 - o À la mise en sécurité,
 - o À l'animation ou à la valorisation des sites,
 - o A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides ».

EpaFrance ne saisit pas le fait d'interdire des travaux alors même qu'il est possible de le faire en respectant la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau comme le mentionne le règlement.

Une rédaction plus adaptée est proposée :

« Pour les mares identifiées au plan de zonage, tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement des sols sont autorisés seulement s'ils sont compatibles à la réglementation au titre de la Loi sur l'Eau en vigueur ».

Observation 117 :

Page 262 :

« Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation ».

La règle relative au stationnement dans le volume des constructions est plus contraignante en secteur AUZ qu'en secteur UAa ou en zone UC, secteurs qui permettent davantage de souplesse.

La rédaction du projet de réglementation actuelle, notamment en secteur AUZ-CO, complexifiera la réalisation des projets dans un secteur où la topographie est déjà complexe.

EpaFrance demande que les dispositions susmentionnées de l'article AUZ-14 soient complétées à l'aide des mêmes adaptations qu'en secteur UAa ou que la zone UC :

« Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation.

Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :

- *Places de livraison ;*
- *Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;*
- *Places de stationnement de deux-roues motorisés ;*
- *Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;*
- *Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».*

Observation 118 :

Page 265 :

« Normes de stationnement « visiteurs »

Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.

A Coupvray, le taux est porté à 10%.

Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou, à l'exception de Coupvray dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP, dans l'espace public après accord de l'aménageur.

A Coupvray, ces places sont situées en dehors des espaces rétrocédables.

En secteurs AUZ-TO et AUZ-CA, l'exigence porte sur un volume équivalent à 10% du nombre de logements réalisés par opération, et le respect d'un périmètre d'une distance de cheminement maximum de 300 m ».

Les dispositions présentées dans le projet de règlement arrêté ne sont pas fidèles aux échanges et aux accords obtenus avec les élus pour les secteurs AUZ-TOa, AUZ-TOb et AUZ-CA.

La rédaction proposée par EpaFrance ci-dessous correspond davantage aux validations faites en amont du projet :

« Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.

~~*A Coupvray, le taux est porté à 10%;*~~

~~*Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou à l'exception de Coupvray dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP, ou dans l'espace public après accord de l'opérateur*~~

~~*A Coupvray, ces places sont situées en dehors des espaces rétrocédables.*~~

~~*En secteurs AUZ-TO et AUZ-CA (intégrés dans l'OAP), l'exigence porte sur un volume équivalent à 10% du nombre de logements réalisés par opération. Ces places sont à localiser obligatoirement sur l'unité foncière de l'opération. Elles sont par ailleurs localisées en dehors des espaces rétrocédables sauf pour les opérations situées à l'ouest du pare urbain et le respect d'un périmètre d'une distance de cheminement maximum de 300m.*~~

En AUZ-TO, si l'opération comporte des commerces en RDC, les places visiteurs peuvent être identifiées sur le domaine public et à une distance de cheminement maximum de 300 m.

Observation 119 :

Page 268 :

« Dispositions spécifiques aux secteurs :

[...]

AUZ-TOA :

- Les accès directs de tout bâtiment depuis les routes départementales n° 934, n° 5d et n° 344 sont interdits à l'exception :
 - D'accès des équipements publics et des services de sécurité en cas de contre-allée.
 - D'accès prévus dans les OAP sectorielles.
 - D'accès pour équipement commercial d'une surface de vente supérieure à 3 000 m²
- Des accès aux lots riverains peuvent être branchés sur les voies principales inscrites dans les OAP sectorielles ».

Les adaptations suivantes sont demandées :

AUZ-TOA :

- Les accès directs de tout bâtiment depuis les routes départementales n° 934, n° 5d et n° 344 sont interdits à l'exception :
 - D'accès des équipements publics et des services de sécurité, ou du stationnement dans le cadre d'une en-cas-de contre-allée.
 - D'accès prévus dans les OAP sectorielles.
 - D'accès pour équipement commercial d'une surface de vente supérieure à 3 000m².
 - Des accès chantier.
- Des accès aux lots riverains peuvent être branchés sur les voies principales inscrites dans les OAP sectorielles.

Observation 120 :

Page 269 :

« Locaux déchets :

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires ».

Lors des ateliers avec la commune de Coupvray, cette dernière est revenue sur le maintien des PAV pour certains secteurs de la ZAC des Trois Ormes au profit d'un système de collecte plus traditionnel. Le PLUI ne prévoit pas sur les secteurs AUZ-TOa et AUZ-TOb de précisions spécifiques pour encadrer les locaux OM et les encombrants dans les secteurs qui ne bénéficieront plus de PAV.

Pour y remédier, EpaFrance propose que la règle soit corrigée ainsi :

« Pour toute opération de logements collectifs à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- ~~Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.~~
- Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires.
- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance ».

Zone 2AU :

Observation 121 :

Page 273 :

Explication des limitations et conditions évoquées dans les tableaux ci-dessus

Les aménagements, installations et travaux énumérés ne sont autorisés qu'à condition :	
 1	Être nécessaire à la préparation du terrain, et notamment au traitement paysager ; Hauteur maximum de 2 m, portés à 10 m sur la zone de Lilandry.
 2	Assurer la qualité de l'intégration paysagère et éviter les regroupements
 3	D'être liés à la réalisation ou à l'exploitation d'infrastructures de déplacement, de télécommunication ou d'assainissement.
 4	Interdit à Villeneuve le Comte

En page 273 également, EpaFrance mentionne une erreur matérielle dans le tableau des destinations. Le tableau traite de la zone 2AU et non AUX. Il sera corrigé en conséquence.

Par ailleurs EpaFrance propose que les affouillements et exhaussements soient rendus possibles également s'ils sont strictement nécessaires aux activités mentionnées et autorisées dans la zone.

Nature des activités

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS	AUX
Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)	Autorisation	
	Enregistrement	
	Déclaration	

EpaFrance mentionne également sur ce tableau de destination une erreur matérielle. Le tableau traite de la zone 2AU et non AUX. Il sera corrigé en conséquence.

Par ailleurs, le PLUI actuel autorise dans les zones 2AUa, 2Aub, 2AUc et 2AUe les constructions soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'il s'agisse, dans les secteurs 2Aub et 2AUc, de constructions et installations industrielles ayant pour vocation la production d'énergie renouvelable. Le PLUI arrêté pourrait maintenir l'esprit de cette disposition du PLUI actuel en zone 2AU via l'ajout d'une nouvelle restriction.

Zone A :

Observation 122 :

Page 286 ;

COMMUNE	STECAL	DESTINATION(S) AUTORISÉE(S)
SERRIS Ferme du Couvernois	SE-S1	Hôtel - Hébergement hôtelier et touristique Restauration – Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
VILLENEUVE LE COMTE Ferme de l'Ermitage	VLC-S2	Création d'une poche de stationnement sans imperméabilisation des sols accompagnant la reconversion patrimoniale de la ferme de l'Ermitage
BAILLY-ROMAINVILLIERS Hameau de Bailly	BR-S1	Equipement d'intérêt collectif Restauration

Le PLUI prévoit sur le Hameau de Bailly un STECAL (BR-S1) pour l'aménagement d'équipement collectif et de restauration uniquement.

Le projet en cours de réflexion avec la commune n'exclut pas la possibilité de rendre possible la création de quelques « *logements à caractère Briard* ».

Pour rendre le document cohérent avec le projet en cours d'étude sur le Hameau de Bailly, EpaFrance demande à introduire dans les destinations autorisées du STECAL le « *logement à caractère Briard* ».

Observation 123 :

Page 287 :

COMMUNE	STECAL	Hauteur maximale des nouvelles constructions
SERRIS Ferme du Couvernois	SE-S1	5 m (ombrières éventuelles)
VILLENEUVE LE COMTE Ferme de l'Ermitage	VLC-S2	5 m (ombrières éventuelles)
BAILLY-ROMAINVILLIERS Hameau de Bailly	BR-S1	5 m

Le PLUI prévoit sur le STECAL BR-S1 localisé sur le Hameau de Bailly une hauteur maximale des constructions fixée à 5 mètres. Cette hauteur est insuffisante car elle engendre comme forme urbaine des constructions à rez-de-chaussée avec des toitures à 2 pans ce qui ne permettra pas le développement du projet en cours de réflexion avec la commune sur le secteur du Hameau de Bailly.

Le PLUI doit pouvoir permettre à minima sur ce secteur une hauteur maximale des constructions fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres au faîtage rendant la réalisation de bâtiment en R+1 possible.

EpaFrance demande une adaptation de la règle façon à rendre possible la réalisation d'un étage sur ce secteur, en portant la hauteur maximale des constructions à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère

Zone N :

Observation 124 :

Page 302 :

La zone N du PLUI arrêté correspond à l'ensemble des espaces naturels situés à l'intérieur ou à l'extérieur des espaces urbanisés, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur.

La zone N comprend des dispositions particulières pour certaines règles notamment sur les terrains concernés en tout ou partie par la trame « zh » repérée sur le plan de zonage, au titre de la protection des zones humides dites avérées.

Sur ces secteurs spécifiques, le PLUI indique :

« Secteurs couverts par la trame « ZH » de zone humide avérée sur le plan de zonage :

- *Dans les zones humides avérées repérées sur le plan de zonage : tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est pros crit. Y sont donc interdits :*
 - o *Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;*
 - o *Les affouillements et exhaussements du sol ;*
 - o *La création de plans d'eau artificiels ;*
 - o *Le drainage, le remblaiement ou le comblement, ainsi que les dépôts divers ;*
 - o *L'imperméabilisation des sols ;*
 - o *La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.*
- *Au titre du SAGE des Deux Morin, si plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.*
- *Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres, si plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé ».*

Le premier paragraphe nous semble incompatible dans son application avec les paragraphes suivants. Il doit donc être supprimé. Il est proposé qu'en zone N comme dans les autres zones, Soit reprise la disposition générale sur l'article 1 - Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols, à savoir :

« Tout impact sur les zones humides devra prendre en compte le règlement du SAGE en vigueur le jour de l'obtention de l'autorisation au titre de la loi sur l'eau, ou à défaut être compatible avec le SDAGE Seine Normandie ».

Observation 125 :

Page 311 :

« Clôtures

- *La hauteur totale des clôtures est limitée entre 1.5m et 2 m. La hauteur de la clôture est mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture doit suivre la pente de la voie (cf. les schémas dans les dispositions générales). La hauteur des piliers pourra excéder raisonnablement limiter de hauteur ».*

Limiter la hauteur des clôtures à 2 m n'est pas compatible avec la sécurité des clôtures des Parcs et des backstages. Le règlement doit pouvoir accorder des dispositions différentes pour des raisons de sécurité.

Observation 126 :

Page 314 :

« Dispositions générales :

- *es espèces plantées ou semées doivent être des essences locales, adaptées aux changements climatiques. La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. annexe n°1 du présent règlement).*

Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques ».

Limiter la possibilité de faire des haies mono-spécifiques empêche la réalisation des haies en continuité des haies existantes du Parc et Backstages. Le règlement doit pouvoir le rendre possible dans certaines situations car ce secteur continuera à se développer.

Le règlement peut être adapté comme suit :

- *« Les espèces plantées ou semées doivent être des essences locales, adaptées aux changements climatiques. La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. annexe n°1 du présent règlement).*
- *Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques sauf en continuité des haies existantes prolongement, remplacement de plants morts.) ou pour répondre à des enjeux d'intrusions visuelles ou sécuritaires ».*

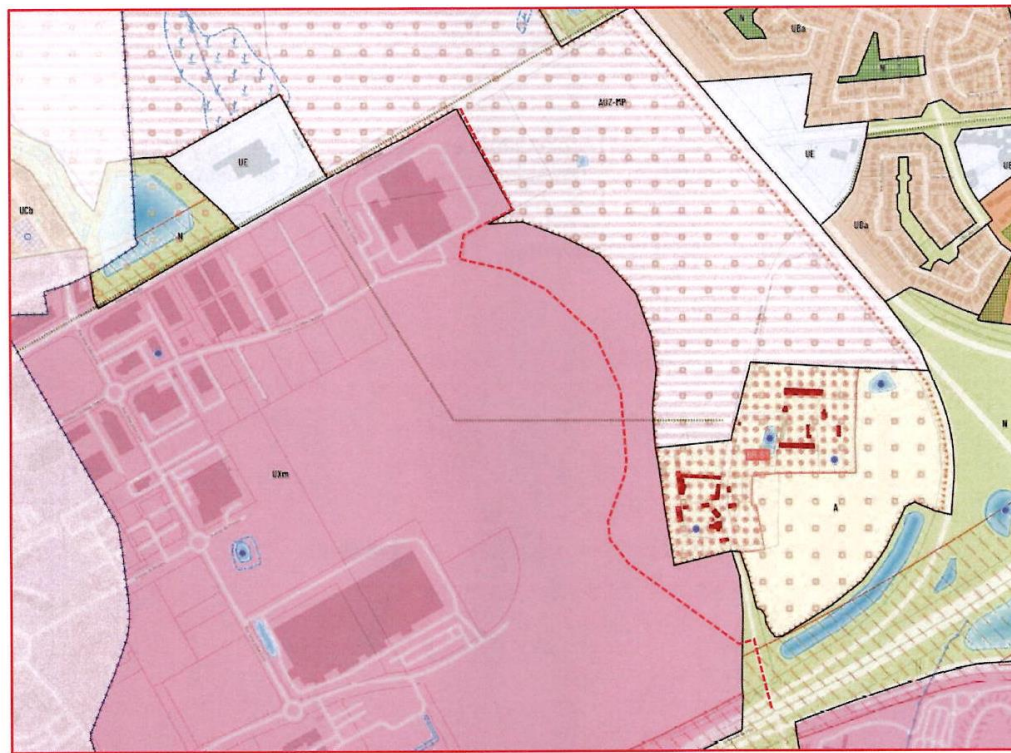
Règlement graphique

Observation 127 :

Commune de Bailly-Romainvilliers :

En cohérence avec l'OAP sectorielle Motte Prieuré et par anticipation à la modification du dossier de la ZAC du Prieuré Est en cours et réceptionné par vos services, la limite sur le secteur Prieuré Est entre les zonages UXm et AUZ-MP devrait se caler sur la limite entre le In et le Hors Disney, pour bien distinguer le projet à vocation activité et le projet à vocation principale de logement (cf. tireté rouge pour distinguer les limites In et hors Disney).

EpaFrance demande la modification du plan de zonage de façon à caler la limite entre les zones UXm et AUZ-MP sur la limite entre le In et le Hors Disney.



Observation 128 :Commune de Chessy :

Les sujets pointés sur les cartes suivantes nécessitent des reprises.

En effet des échanges avec la commune de Chessy avaient abouti à la suppression de la zone N sous réserve qu'une bande de paysagère soit maintenu. Des travaux sur ce secteur le long de la voirie sont prévus pour l'aménagement d'une piste cyclable et/ou aménagement d'une petite structure de stockage.

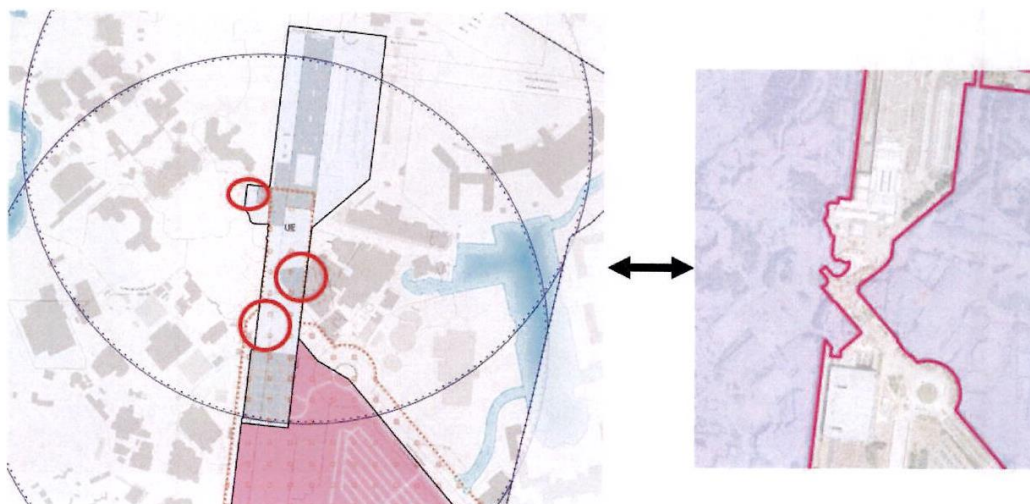
La zone N sur le bassin dépasse sur un foncier privé où un projet de voie est prévu à cet emplacement.

Les adaptations comme suit sont demandées.



Pour l'extrait ci-après, le secteur UE sur l'esplanade n'est pas bien dessiné, il n'y a pas d'équipement public (UE) de prévu dans l'emprise du Disney village ni sur le lot TO3A2 qui est un lot privé.

Les modifications à apporter sont les suivantes :

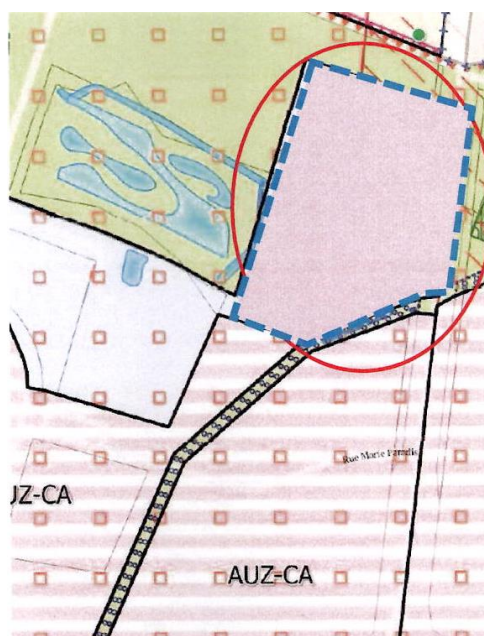


Observation 129 :Commune de Coupvray :

En cohérence avec l'observation faite sur la page 28 des OAP sectorielle Cents Arpents quant à la localisation du futur collège, le règlement graphique devra être mis en cohérence avec les nouvelles orientations. La parcelle prévue initialement pour le collège devra évoluer d'un zonage UE à un zonage AUZ-CA.

Observation 130 :Commune de Coupvray :

En cohérence avec l'observation faite sur la page 28 des OAP sectorielle Cents Arpents quant à la localisation du futur collège, le règlement graphique devra être mis en cohérence avec les nouvelles orientations. La parcelle prévue initialement pour le collège devra évoluer d'un zonage UE à un zonage AUZ-CA :



La cartographie ci-après présente un mauvais calage entre les limites de la zone AUZ-TOa et la zone N qui empiète sur les lots à développer.



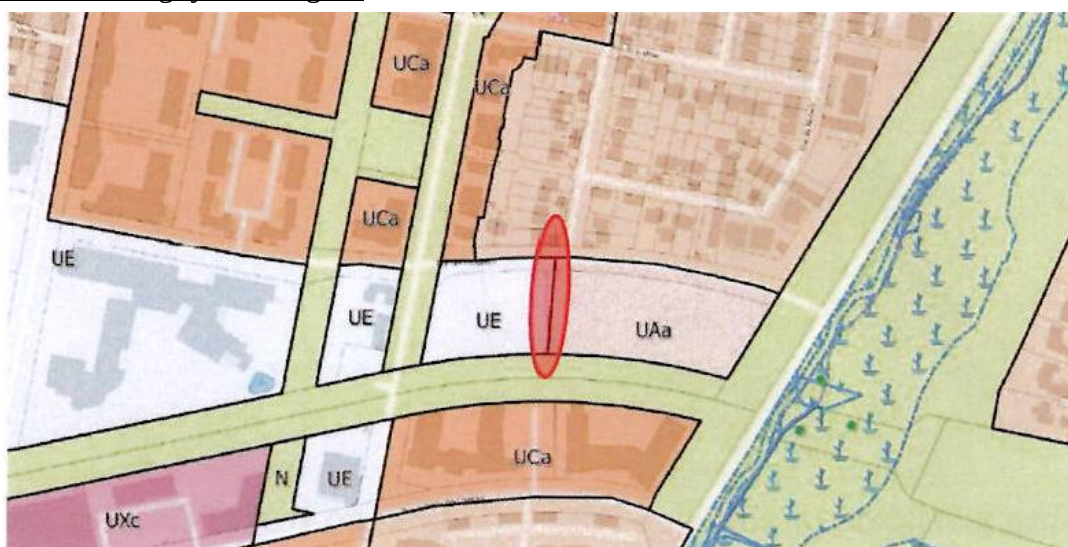
Cartographie du PLUI arrêté

Le PLUI devra recalculer la zone N en tenant compte des zones de développement comme suit :



Observation 131 :

Commune de Magny-le-Hongre :



Le secteur UAa n'est pas calé sur l'intégralité de la parcelle ce qui complexifiera la conception du projet et l'instruction du permis de construire qui sera à cheval sur 2 zones.

La délimitation de la parcelle sera revue de façon à être intégralement en secteur UAa.

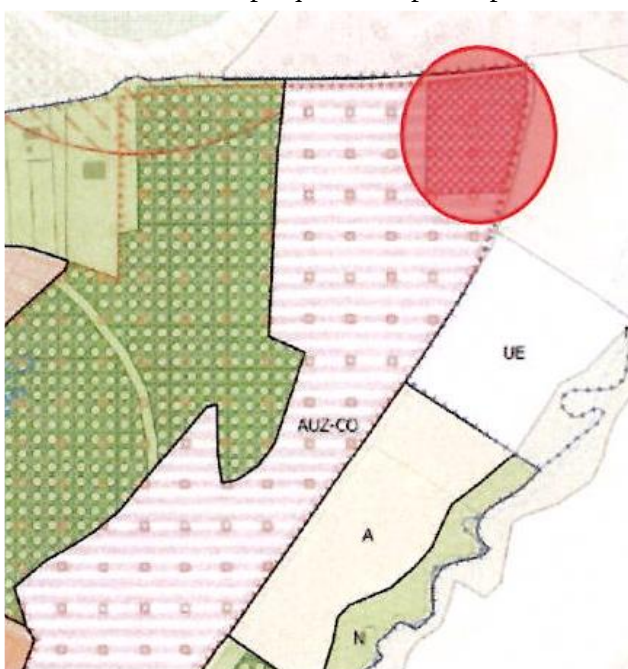


La précédente observation s'applique également en secteur UCa où 2 parcelles ne sont pas classées intégralement dans le secteur. Une légère bande est en secteur UBa ce qui complexifiera l'instruction d'autorisations d'urbanisme à venir.

La délimitation du secteur UCa sera revue de façon à inclure les 2 parcelles intégralement en secteur UCa.

Le règlement graphique a inscrit un emplacement réservé au Nord-Est de la commune pour la réalisation d'un équipement public. Un emplacement réservé est une servitude qui vise à geler une emprise délimitée au PLUi en vue d'une affectation prédéterminée quand le foncier n'est pas maîtrisé. Dans le cas présent, cette servitude ne paraît nécessaire pour EpaFrance ; le foncier est déjà propriété de l'Etablissement.

Le projet développé par EpaFrance ne prévoit aucune construction à cet endroit et le foncier sera rétrocédé à la Ville en même temps que les espaces publics.

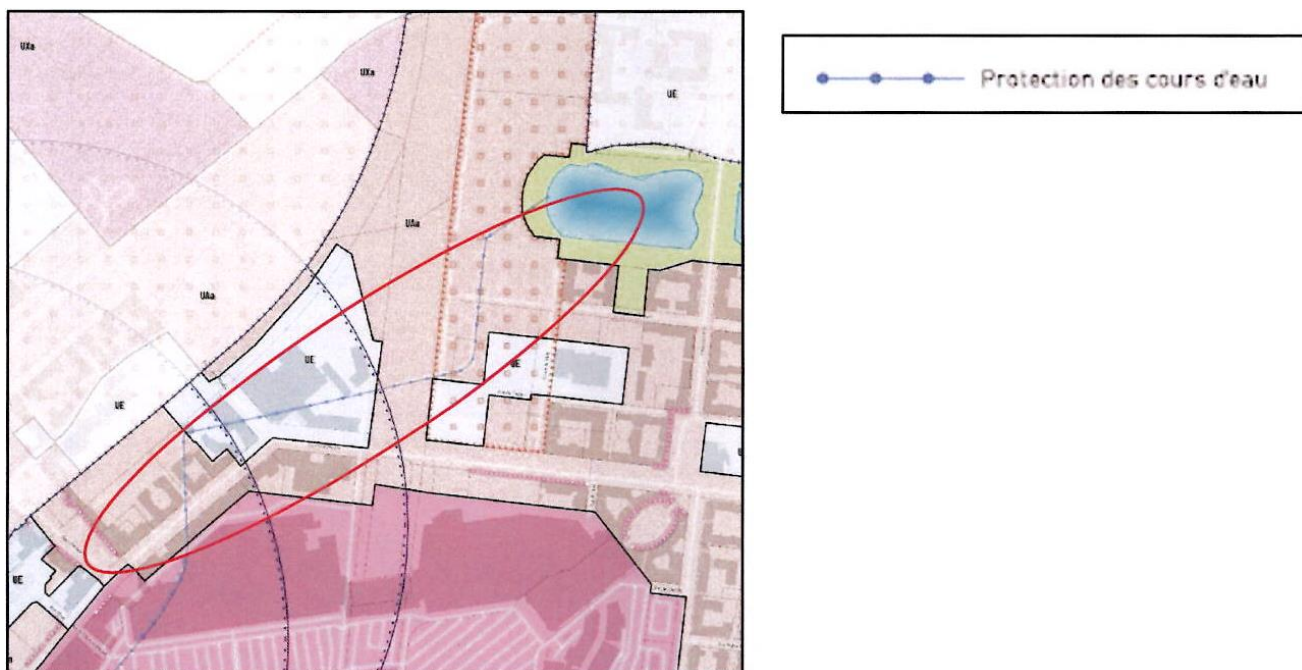


Pour ce motif, EpaFrance demande la suppression de cet emplacement réservé.

Observation 132 :

Commune de Serris :

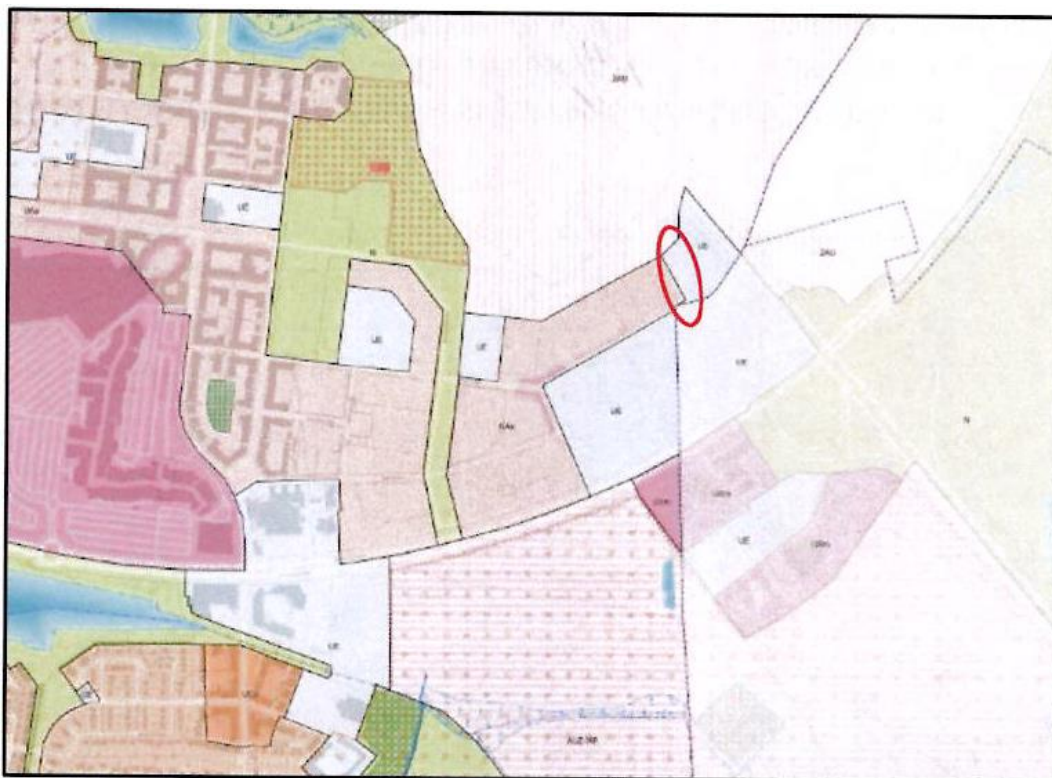
En cohérence avec l'observation faite sur le PADD en page 27, EpaFrance s'interroge sur l'opportunité de maintenir ce ru au sein du règlement graphique puisqu'il n'a aucune consistance réelle sur le terrain. Le questionnement sur les potentiels effets bloquants sur le développement se pose également.



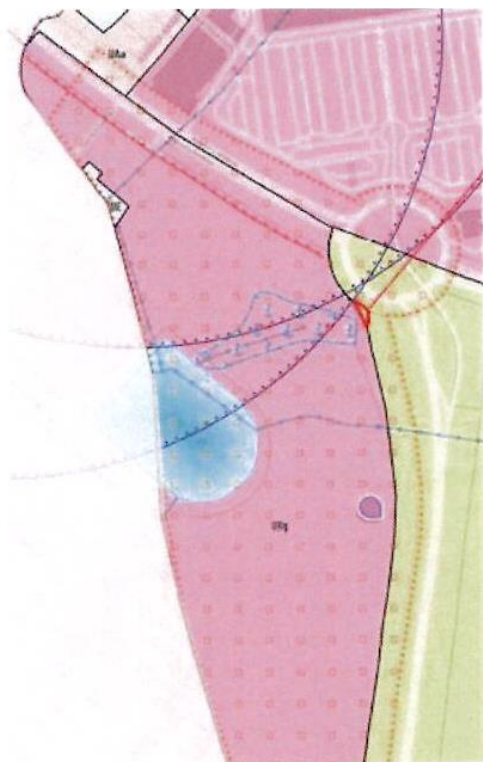
Dans la continuité de l'observation ci-avant, EpaFrance s'interroge également sur l'opportunité de maintenir ces figurés en cours d'eau. Dans les faits, il ne s'agit pas de cours d'eau mais de conduites d'eau pluviale (zones délimitées en rouge) ou d'un ancien dalot qui a été comblé (zone délimitée en jaune).



Sur la carte suivante, la limite entre la zone UE et UAa sera décalée vers l'est pour coller au périmètre de la chaufferie



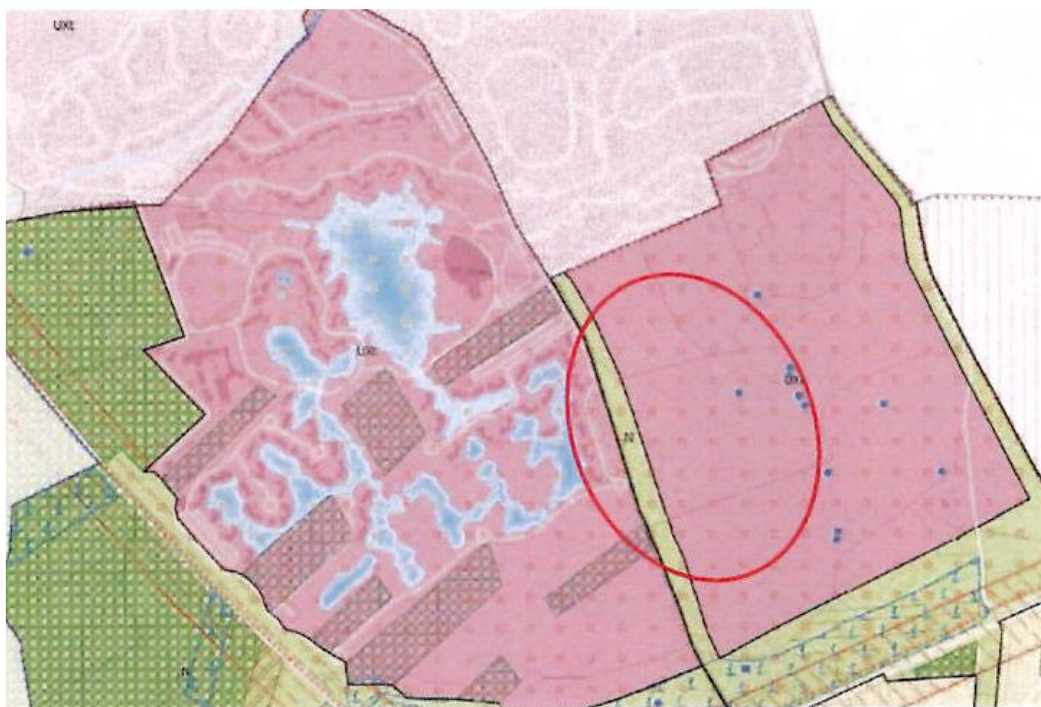
La carte ci-dessous présente un petit triangle classé en zone N qui est intégré dans les lots à bâtir contractualisés dans la Phase V. Il ne peut donc pas être intégré en zone N au futur PLUI.



Revoir la limite du lot UXg pour être conforme à la Phase V (Réintégrer le triangle rouge dans la zone rose)

Observation 133 :Commune de Villeneuve-le-Comte :

Le plan de zonage laisse apparaître la présence de nombreuses mares et plans d'eau dans la zone UXt.



L'existence de ces mares et plans d'eau a-t-elle pu être confirmée par une source existante ? Dans le cas contraire, nous préconisons leur suppression au document graphique.

8.3.11. Avis de HAROPA PORT

L'avis de Haropa Port sur le projet de PLUi arrêté de Val d'Europe Agglomération est favorable avec la remarque suivante :

Observation :

Afin de rendre plus explicite l'autorisation d'exercer une activité portuaire et fluviale, nous suggérons d'ajouter à côté de « travaux, installations et ouvrages techniques » le terme « aménagements » et de mentionner après « aux déplacements tous modes » « y compris le transport fluvial ».

8.3.12. Avis d'Ile de France Mobilités

Ile de France Mobilités fait part des remarques et observations suivantes :

Observation 1 :

Sur la référence au PDUIF et l'analyse de la compatibilité du PLUi avec le PDUIF

Île-de-France Mobilités demande à Val d'Europe Agglomération de compléter et/ou corriger les éléments relatifs au PDUIF présentés dans le projet de PLUi arrêté, notamment concernant les normes de stationnement automobile et l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi arrêté avec le PDUIF.

Observation 2 :

Sur la référence au PLM et analyse de la compatibilité du PLUi avec le PLM.

Il conviendrait d'actualiser les informations du diagnostic (p. 159) qui font encore référence à l'ancien plan local de déplacements (PLD), alors que le nouveau PLM de Marne la Vallée a été approuvé le 12 décembre 2023 et constitue le document en vigueur à la date d'arrêt du PLUi du Val d'Europe.

Par ailleurs, en vertu de l'article L131-5 du code de l'urbanisme, le PLUi doit être compatible avec le PLM. À cet égard, il conviendrait d'ajouter dans le chapitre de l'évaluation environnementale relatif à l'articulation du PLUi avec les autres plans / programmes d'urbanisme une analyse de la compatibilité du projet de PLUi arrêté avec le PLM, ainsi qu'un rappel des mesures du PLM relatives aux normes de stationnement automobile (E.16.7) et aux normes de stationnement pour les vélos (B.6.7) dans les constructions neuves, qui reprennent les normes du PDUiF et avec lesquelles le PLUi doit être compatible..

Observation 3 :

Sur les transports collectifs

Le paragraphe relatif à la desserte bus pourrait être précisé, notamment sur les modalités d'anticipation de la desserte bus dans les projets urbains. Il pourrait ainsi être davantage articulé avec les OAP sectorielles couvrant les projets de zones d'aménagement concerté (ZAC).

Observation 4 :

Sur les transports collectifs

A l'échelle du PLUi, dans le cadre de la création d'un nouveau quartier faisant l'objet d'une OAP sectorielle, il peut être pertinent d'identifier les principaux axes qui accueilleront l'offre bus et les secteurs d'intérêt à desservir, voire la localisation préférentielle pour des points d'arrêt si c'est pertinent. Le cas échéant, il peut être prévu au document graphique les mesures de protection et/ou de réservation des emprises nécessaires à la réalisation de ces aménagements pour les bus.

Observation 5 :

Compatibilité du projet de PLUi arrêté avec les normes de stationnement du PDUiF

Normes de stationnement pour les véhicules individuels motorisés

Constructions à usage de bureau

Il conviendrait de préciser, sur le plan de zonage de Chessy, que les périmètres de 500 mètres fixés autour des gares RER sont définis à partir des accès principaux de ces gares, ce qui explique qu'il y ait deux périmètres différents pour une même gare.

Observation 6 :

Logement, logement social

Zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, AUx, AUm, AUz

Calcul du nombre de places de stationnement exigible

1/ afin de ne pas dépasser le niveau de la norme recommandée par le PDUiF pour les constructions neuves à usage de logement, en veillant à intégrer le stationnement des visiteurs pour les opérations de plus de 10 logements

En effet, il est constaté que la recommandation du PDUiF n'est pas respectée pour les opérations de moins de 3 logements à construire dans les communes de Serris et Chessy hors du périmètre de la gare du RER A (Valeur A).

Pour les autres opérations de plus de 3 logements, les normes prescrites par le projet de PLUi en dehors du périmètre de 500 mètres autour des arrêts de transports collectifs (Valeur A) dans les communes de Chessy et Serris sont supérieures au niveau de la norme recommandée par le PDUiF dans certains cas (opérations de plus de 10 logements avec du stationnement pour les visiteurs ; $R0 > 57$).

2/ pour indiquer, sur les plans de zonage des communes d'Esblly, de Montry et de Saint-Germain-sur-Morin, les périmètres de 500 mètres autour des gares de la ligne P et du T14 (Esblly, Montry-Condé et Couilly-Saint-Germain-Quincy)

En effet, les articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme fixent des niveaux de normes de stationnement plancher à ne pas dépasser pour certaines catégories de logement locatif (intermédiaire, social) ou d'hébergement (résidence universitaire ou pour personnes âgées) en fonction de la proximité d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, dès lors que la qualité de la desserte le permet. La représentation des périmètres des gares sur les plans de zonage permettrait d'identifier les secteurs où s'appliquent les normes de stationnement du code de l'urbanisme

Observation 7 :

Sur les stationnements

Île-de-France Mobilités demande à Val d'Europe Agglomération de définir, conformément à la prescription du PDUiF, une norme plafond pour le stationnement des véhicules individuels motorisés dans les constructions neuves à usage de bureau situées dans le périmètre de 500 mètres autour des gares de Marne-la-Vallée – Chessy et du Val d'Europe (cf. tableau d'analyse)

Observation 8 :

Sur les stationnements

Île-de-France Mobilités demande à Val d'Europe Agglomération de compléter les normes de stationnement pour les vélos dans les secteurs où il n'est pas défini de normes pour des types de constructions visées par le PDUiF, alors qu'elles y sont autorisées (cf. tableau d'analyse).

Observation 9 :

Remarques relatives au rapport de présentation

Diagnostic territorial

Île-de-France Mobilités demande à Val d'Europe Agglomération de mettre à jour les informations du diagnostic concernant le calendrier de mise en service du projet de TCSP EVE en indiquant un horizon 2030.).

Observation 10 :

Remarques relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP thématique « Mobilités et espaces publics »

Île-de-France Mobilités demande à Val d'Europe Agglomération de préciser dans l'OAP thématique

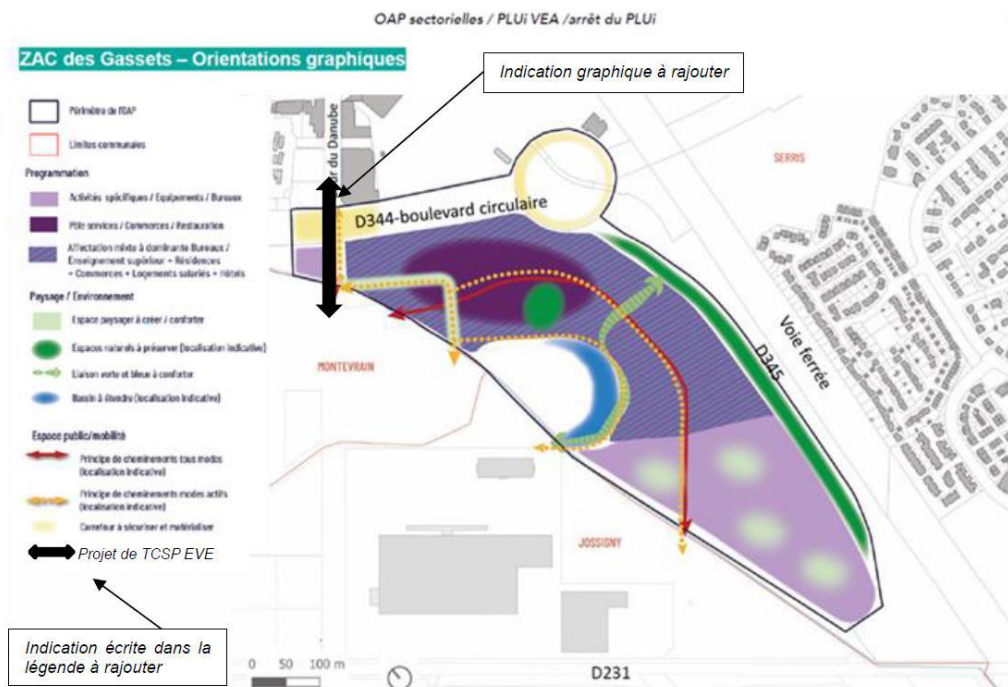
« Mobilités et espaces publics » que le doublement des voiries Hergé et Schuman et le TCSP EVE sont deux projets distincts.

Observation 11 :

Remarques relatives aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP sectorielles

Île-de-France Mobilités demande à Val d'Europe Agglomération de faire apparaître le tracé du projet de TCSP EVE dans les orientations graphiques de l'OAP 20 en s'appuyant sur le schéma explicatif ci-dessous.



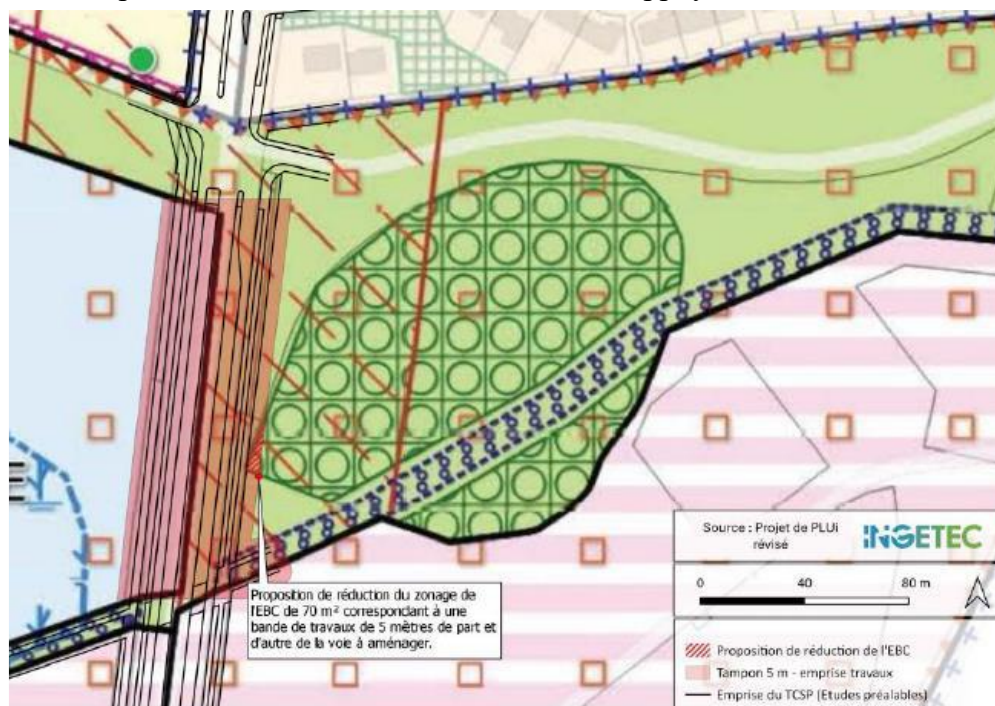
Source : PLUi arrêté du Val d'Europe, OAP sectorielle 20 « ZAC des Gassets »

Observation 12 :

Remarques relatives aux dispositions réglementaires

Espaces boisés classés (EBC)

Île-de-France Mobilités demande à Val d'Europe Agglomération de réduire de l'ordre de 70 m² l'emprise de l'espace boisé classé à l'est de la RD5 en s'appuyant sur le schéma suivant.



Observation 13 :Règlement écritZone agricole (A)

Dans l'article A-11 « *Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs* » :

• Afin de tenir compte du projet de TCSP EVE, il est proposé de compléter la rédaction du premier point relatif aux dispositions générales en ajoutant la phrase soulignée : « *Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservés ou remplacés et entretenus. Pour les besoins du TCSP EVE, ils peuvent être remaniés sous réserve de compensation.* ».

Observation 14 :Règlement écritZone naturelle (N)

Dans l'article N-1 « *Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols* » :

Dans le chapitre « *Usages et affectation des sols* », les travaux, installations et ouvrages techniques nécessaires à la gestion des risques, à la réalisation d'infrastructures liées aux réseaux, à la voirie et aux déplacements tous modes sont autorisés, à la condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des paysages.

Il conviendrait de prévoir une exception pour les besoins du TCSP EVE, dont le projet d'aménagement vise à s'intégrer de manière pérenne dans le paysage et les espaces naturels existants.

Dans le chapitre « *Secteurs couverts par la trame "ZH" de zone humide avérée sur le plan de zonage* », il est proposé d'ajouter que, pour les besoins du TCSP EVE, les aménagements à venir dans ce secteur se conformeront aux préconisations de la Loi sur l'Eau (rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature) et aux SAGE opposables. En outre, il est rappelé que ces dispositions s'appliqueront en cas de zone humide avérée au regard du diagnostic produit par le porteur de projet du TCSP EVE.

Observation 15 :Règlement écritZone naturelle (N)

Dans l'article N-11 « *Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs* » :

Afin de tenir compte du projet de TCSP EVE, il est proposé de compléter la rédaction du premier point relatif aux dispositions générales en ajoutant la phrase soulignée : « *Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés. Pour les besoins du TCSP EVE, ils peuvent être remaniés sous réserve de compensation.* ».

Observation 16 :Règlement écritZone naturelle (N)

Dans l'article N-12 « *Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger* » :

Afin de tenir compte du projet de TCSP EVE, il est proposé de compléter la rédaction du premier point relatif aux dispositions générales en ajoutant la phrase soulignée : « *Le long des cours d'eau ou zones en eau, les plantations constituant la ripisylve sont maintenues et/ou entretenues pour assurer pleinement leur rôle de limitation de l'érosion des berges, de filtres sur certaines pollutions entraînées par la rivière et de filtre lors des montées des eaux ou de crues. Les ouvrages de franchissement de cours d'eau liés au TCSP EVE ne sont pas concernés par cette mesure le long des berges* ».

Observation 17 :

Règlement écrit

Zone d'urbanisation future de moyen / long terme (2AU)

Dans l'article 2AU-1 « *Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols* » :

Dans le chapitre « *Usages et affectation des sols* », il est demandé d'ajouter la ligne suivante, afin d'autoriser le projet de TCSP EVE

Infrastructure de transport TCSP EVE	△3
--------------------------------------	----

8.3.13. Avis d'Ile de France Nature

Ile de France Nature fait part des remarques suivantes :

Observation 1 :

Sur la présentation des périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF)

La mention des PRIFs pourrait être intégrée par l'ajout du paragraphe suivant dans l'Etat initial de l'environnement (p 12) et dans l'évaluation environnementale (p 92) à la suite des espaces protégés et inventoriés :

« *Le PRIF est un outil foncier partenarial adapté pour concilier les ambitions régionales et les préoccupations locales en matière de protection et de valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sur ces périmètres délimités, reconnus pour leur dimension stratégique, leurs fonctions ou leur vulnérabilité, des réflexions sont menées en concertation avec les élus locaux, les acteurs gestionnaires et les usagers, pour offrir un cadre privilégié d'intégration des outils d'intervention foncière disponibles {délégation du droit de préemption ENS, conventions de veille foncière SAFER etc.}. En articulation avec la portée réglementaire des documents d'urbanisme et à l'échelle macro du SDRIF, le PRIF constitue un cadre de discussion entre la Région et ses partenaires à l'échelle du territoire. Il fait l'objet d'une délibération des collectivités concernées pour marquer leur engagement et permettre à Ile-de-France Nature d'intervenir. Sur le territoire de Val d'Europe agglomération, IDF Nature intervient en marge du périmètre par le biais du PRIF de la forêt régionale de Ferrières et le PRIF de l'espace naturel régional de Brosse-et-Gondaire. La commune de Chessy se situe également en lisière des périmètres régionaux de la Dhuis et des Vallières, situés au nord de la Marne* ».

Observation 2 :Sur la présentation des périmètres régionaux d'intervention foncière (PRIF)

Le PRIF de Brosse et Gondoire n'est pas cité dans l'Etat initial de l'environnement mais constitue un outil de préservation du plateau agricole briard en connexion directe avec les terres agricoles résiduels du territoire de la CA Val d'Europe agglomération.

Observation 3 :Sur l'enjeu de consommation des espaces NAF)

Nous invitons à rajouter une recommandation sur l'interdiction des pratiques de décapement de terres agricoles (accueil de remblais sur les terres agricoles) et la limitation de l'étalement de terres de remblais sur les espaces naturels et agricoles résiduels. Cette préconisation peut être intégrée dans le règlement des zones A et dans le diagnostic territorial (à partir de la page 253).

8.4. Les avis des communes**8.4.1. Avis de la mairie d'Esbly**

La mairie d'Esbly donne un avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations suivantes :

Observation 1 :

Sur l'intitulé des secteurs elle demande d'augmenter la taille de la police et ne pas mettre en surimposition d'une trame (ex : UBc sur EBC)

Observation 2 :

Sur l'intitulé des secteurs corriger « Espaces paysagers protégés » alors que le règlement mentionne « Espaces paysagers à protéger » dans le lexique et dans les règlements de zone

Observation 3 :

Pour les contours des OAP, trame et coloris ne sont pas suffisamment lisibles sur le plan

Observation 4 :

Mauvais report de l'OAP secteur Gare (ancien contour, étendre jusqu'à la rue Carnot et l'angle Est)

Observation 5 :

Modifier la zone A en zone Ap (voir commentaire règlement écrit)

Observation 6 :

Site archéologique potentiel (consultation UDAP) non mentionné

Observation 7 :

Les ZNIEFF ne sont pas mentionnées.

Dans le règlement écrit :**Observation 8 :**

Le secteur UCa couvre sur Esbly uniquement l'OAP des Tourterelles (également mentionné en UX...)

La réglementation sur ce secteur ne permet pas la réalisation du projet sur L'OAP.

Observation 9 :

Le règlement du secteur UXc n'est pas compatible avec le projet de gendarmerie/logements de fonction en extension de la ZACOM en limitant les possibilités de construction de logements de fonction à un seul. Le projet envisage une trentaine de logements.

Observation 10 :

La zone A d'Esbly, complètement couverte par le PPRI ne fait pas l'objet d'un classement en secteur particulier Ap pourtant dédié à ce type d'espace, La réglementation Ap est de plus, plus appropriée donc modifier la zone A en secteur Ap sur le plan de zonage

Observation 11 :

Dans l'article 1 : Zone UB : A Esbly en zones PPRI, toute nouvelle construction ou extension est interdite.

Observation 12 :

Dans l'article 3 : Zone UB : Les garages peuvent avoir un recul inférieur s'ils ne sont pas clos (page89). Les garages sont exclus du recul des 6 m uniquement s'ils sont non clos (page 90).

Observation 13 :

Dans l'article 4 : Zone UC : Dans les dispositions générales d'implantation par rappel aux limites séparatives, exonérer en UCa sur ESBLY (uniquement secteur OAP) l'obligation d'implantation sur une seule limite séparative

Observation 14 :

Dans l'article 6 : Zone UB : La limite des annexes à 10m² s'applique uniquement aux abris de jardin en dehors de la bande constructible

Observation 15 :

Dans l'article 6 : Zone UC : Emprise au sol maximale autorisée {40% de l'unité foncière) insuffisante pour le projet de résidence : au moins 60% nécessaire. Il ne s'agit pas d'un équipement d'intérêt collectif.

Observation 16 :

Dans l'article 7 : Zone UB : Dans les dispositions générales, pas d'exception pour Esbly en UBc, 9 m au faitage (conformément au Secteur UBd du PLU modifié) et non 11m ou uniquement en OAP.

Observation 17 :

Dans l'article 8 Zone UA : Toujours pas de disposition sur la réglementation des volets roulants en rajout sur une construction existante. Uniquement une règle dans le cas d'une construction neuve ou extension. Il est souhaitable que soit ajouté que le coffret doit être intégré dans l'encadrement sans débord. Les secteurs UAa et UAb sont mentionnés deux fois dans la réglementation sur les clôtures. Clôture en limite séparative et en limite sur voies et espaces publics ?

Observation 18 :

Dans l'article 8 : Zone UB : Deux alinéas portant sur les dispositifs de récupération des eaux pluviales (points 6 et 9).

5^{ème} point sur les façades : difficile en instruction de juger de La qualité et de la pérennité des matériaux imitant le bois ou la pierre [subjectif]

La commune d'Esblly ne souhaite pas imposer 50 % de toiture à pente. La toiture terrasse totale doit être possible 11ème point mettre en gras « En secteurs UBb. UBc et UBh. Il semble que la phrase ne soit pas entière.

Observation 19 :

Dans l'article 8 : Zone UC : Toiture terrasse autorisée sans conditions d'intégration discrète (toiture terrasse totale)

Observation 20 :

Dans l'article 8 : En UXC à Esblly la conception des clôtures doit répondre aux besoins spécifiques des constructions autorisées (ex : gendarmerie)

8.4.2. Avis de la mairie de Bailly Romainvilliers

La mairie de Bailly-Romainvilliers émet un avis favorable mais souhaite la correction d'incohérences entre le règlement écrit et le règlement graphique et des évolutions mineures du règlement écrit.

Observation 1 :

Ajout de la définition des Merlons dans le lexique.

Observation 2 :

Dans le règlement : Dispositions générales ; surfaces de plancher des périmètres de ZAC ; page 21 :

Pour la ZAC du Prieuré Est secteur B, supprimer la mention « dont 300 m² de commerces ».

Pour la ZAC du Prieuré Est secteur C, modifier la rédaction comme suit :

« 15 000 m² dont 6 000 m² maximum pour des activités sportives récréatives ou culturelles ».

Observation 3 :

Dans le règlement : ZONE UX, article 1, page 181, point 2 :

Retirer la spécificité pour Bailly-Romainvilliers : *« A Bailly-Romainvilliers, seulement si associé à une destination principale autorisée dans la zone et dans la limite de 1500 m² de SDP et si la surface de l'entrepôt ne dépasse pas 30% de la surface déclarée au permis. »*

Observation 4 :

Dans le règlement : ZONE UX, article 7, p186 :

Fixer une règle de hauteur pour la zone BR_h5, à savoir :

- *« Hauteur maximale totale limitée à 15 mètres pour les toitures terrasses,*
- *Hauteur maximale totale limitée à 18 mètres pour les toitures en pente à 1 ou plusieurs versants. »*

Observation 5 :

Dans le règlement : ZONE AUZ, article 1, pages 237, 238 et 239 : **limitations des destinations**

- Suppression de la limitation point 6 qui n'est rattachée à aucune destination ; erreur matérielle.
- Pour la destination cinéma, ajouter la limitation point 5,
- Pour le centre de congrès et d'exposition, ajouter les limitations points 2 et 5.

- Ajouter une limitation (point 7) pour encadrer l'autorisation des stationnements adossés aux projets de cinéma, lieux de culte et centre de congrès et d'exposition eu égard à la zone d'habitat à proximité :
« *stationnement adapté à la capacité d'accueil de l'équipement* ».

Une alternative à l'ajout de cette limitation serait de modifier le texte pour le stationnement « autres destinations » page 265, comme suit :

« Autres destinations :

Le nombre de places doit répondre aux besoins créés par l'équipement en tenant compte de son lieu d'implantation et des possibilités de fréquentation simultanée.

Observation 6 :

Dans le règlement : ZONE AUZ, article 4, page 243 : **retrait minimum limites séparatives**

Pour la zone AUZ-MP (ZAC de la Motte-Prieuré), reprendre les règles de la zone AUZ-CO (ZAC du Courtalin) à savoir :

- « *En cas de façade avec baie(s) : hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4 m,*
- *En cas de façade sans baie : la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5 m. »*

Observation 7 :

Dans le règlement : ZONE AUZ, article 5, page 246 : **distances minimum d'implantation**

Pour la zone AUZ-MP (ZAC de la Motte-Prieuré), pour Bailly-Romainvilliers, reprendre les règles de la zone AUZ-CO (ZAC des 3 Ormes) pour le calcul des distances minimum d'implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété (voir détail sur document joint).

Observation 8 :

Dans le règlement : ZONE AUZ, article 7, page 249 : **hauteurs maximum** Pour la zone AUZ-MP (ZAC de la Motte Prieuré),

- Dans la colonne « hauteurs maximum », modifier les côtes NGF pour les porter à + 150.00 NGI pour les logements et à + 152.00 NGF pour les autres destinations,
- Dans la colonne « autres dispositions », la mention : « *Sur la commune de Bailly-Romainvilliers, les constructions ne dépasseront pas R+3 au centre et les hauteurs seront décroissantes en allant vers les limites du quartier* » et modifier la côte NGF pour les sur hauteurs ponctuelles pour la porter à + 156.00 NGF.

Observation 9 :

Dans le règlement : ZONE AUZ, article 8, page 257 : **extension et surélévation bâtiments existants**

Supprimer le paragraphe :

« *A l'exception de Serris, ces dispositions peuvent ne pas être imposées dans le cas d'une architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée et justifiée, ou dans le cas d'un traitement architectural cohérent mais différencié* ».

Observation 10 :

Dans le règlement : ZONE A, article 1, page 284 : **destinations autorisées STECAL** Pour le hameau de Bailly sur Bailly-Romainvilliers, ajouter les destinations « *logement, loisirs, artisanat et agriculture* » en plus des destinations Equipement d'intérêt collectif et restauration.

Observation 11 :

Dans le règlement : Zone A, article 7, page 288 : **hauteur maximale des nouvelles constructions STECAL**

Rectifier la hauteur maximale autorisée pour écrire : « *hauteur des constructions existantes sans dépasser 7 m à l'acrotère et 12m au faitage* »

Observation 12 :

Dans le règlement : Liste **du patrimoine bâti protégé** : page 328

Ajustement de la liste des patrimoines à protéger pour mise en adéquation avec la réalité du terrain sur Bailly Romainvilliers et mise à jour du règlement graphique en cohérence avec cette liste (voir carte et liste jointes).).

Observation 13 :

Dans le règlement : Liste **des mares protégées** : page 349

Ajustement de la liste des mares à protéger pour mise en adéquation avec la réalité du terrain sur Bailly Romainvilliers et mise à jour du règlement graphique en cohérence avec cette liste (voir carte et liste jointes)

Observation 14 :

Dans le règlement : Emplacements réservés : page 352 Suppression de 2 zones réservées :

« BR 3 : liaison douce », acquise par la commune.

« BR_4 : Aménagement du barreau A4 / RN 36 », acquise par le département.

Observation 15 :

Dans l'article 6 : Zone UC : Emprise au sol maximale autorisée {40% de l'unité foncière) insuffisante pour le projet de résidence : au moins 60% nécessaire. Il ne s'agit pas d'un équipement d'intérêt collectif.

Observation 16 :

Dans l'article 7 : Zone UB : Dans les dispositions générales, pas d'exception pour Esbly en UBc, 9 m au faitage (conformément au Secteur UBd du PLU modifié) et non 11m ou uniquement en OAP.

Observation 17 :

Dans l'article 8 Zone UA : Toujours pas de disposition sur la réglementation des volets roulants en rajout sur une construction existante. Uniquement une règle dans le cas d'une construction neuve ou extension. Il est souhaitable que soit ajouté que le coffret doit être intégré dans l'encadrement sans débord. Les secteurs UAa et UAb sont mentionnés deux fois dans la réglementation sur les clôtures. Clôture en limite séparative et en limite sur voies et espaces publics ?

Observation 18 :

Dans l'article 8 : Zone UB : Deux alinéas portant sur les dispositifs de récupération des eaux pluviales (points 6 et 9).

5^{ème} point sur les façades : difficile en instruction de juger de la qualité et de la pérennité des matériaux imitant le bois la pierre (subjectif)

La commune d'Esblly ne souhaite pas imposer 50 % de la toiture à pente. La toiture terrasse totale doit être possible

11^{ème} point mettre en gras « **En secteurs UBb, UBc et UBh** ». Il semble que la phrase ne soit pas entière

Observation 19 :

Dans l'article 8 : Zone UC : Toiture terrasse autorisée sans conditions d'intégration discrète (toiture terrasse totale)

Observation 20 :

Dans l'article 8 : Zone UX : En UXc à Esblly la conception des clôtures doit répondre aux besoins spécifiques des constructions autorisées (ex : gendarmerie)

8.4.3. Avis de la mairie de Chessy

La mairie de Chessy émet un favorable avec les observations et remarques suivantes :

Observation 1 :

Dans la ZAC des Studios et des congrès

Le parc urbain est en cours de réalisation dans la ZAC des studios et des congrès pour une livraison fin 2025.

Il est donc demandé qu'il soit repéré et classé en zone N sur le document graphique du PLUi.

De plus sont programmés également de nouveaux équipements, notamment un centre technique municipal qu'il conviendrait de mettre en zone UE comme tous les équipements.

Observation 2 :

Dans la ZAC de Chessy

La commune de Chessy a engagé le projet de réaménagement du parc du Château pour sa mise en valeur dans le prolongement du parc du Bicheret. Il s'agit notamment de supprimer le parking de stationnement situé à l'ouest du château pour permettre l'ouverture de la cour du château depuis la pièce d'eau réaménagée à l'est et le parc du Bicheret à l'ouest.

Afin de répondre au besoin en stationnement, le parking existant situé au nord du parc du château le long de la rue du château doit être étendu vers l'ouest.

Le projet de PLUi arrêté a en partie pris en compte ce projet, mais la limite de la zone UE a mal été positionnée et n'intègre pas la totalité du parking

Il s'agit donc de corriger une erreur matérielle, l'emprise de la zone UE doit être modifiée et étendue vers l'est sur le document graphique :

Observation 3 :

Dans le bourg

Dans la zone UAb du bourg, des protections de bâtiments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ont été mises par erreur dans le projet de PLUi arrêté sur du bâti qui ne présente aucun intérêt patrimonial. Il s'agit de :

- la protection du bâti situé à l'angle de la rue Paul Laguesse et de la rue Charles de Gaulle

- la protection des 2 maisons en face de l'école Cornélius

Il convient donc de supprimer ces protections

Observation 4 :

Le centre bourg de Chessy comprend un certain nombre de commerces qu'il convient de préserver et qui sont protégés par un linéaire commercial de protection figurant sur le document graphique du PLUi. Néanmoins, ce linéaire doit être légèrement modifié car une partie de la rue Paul Laguesse ne comprend pas de commerce aujourd'hui et il n'est pas nécessaire d'en imposer à l'avenir.

Il convient donc de réduire le linéaire commercial sur les 4 maisons rue Paul Laguesse (angle place Cécile Sabouraud) sur le document graphique du PLUi

Observation 5 :

La commune de Chessy est concernée par le développement massif des meublés de tourisme sur l'ensemble de son territoire et demande qu'une règle, les limitant, figure dans le PLUi sur les zones destinées à l'accueil de logements, soit UA, UB, UC et leurs secteurs.

Il convient de fixer une règle pour limiter les meublés de tourisme sur la commune de Chessy selon le plan joint à la demande de la commune (zones UA, UB, UC) : article L 151-14-1 du Code de l'urbanisme : sur Chessy, *« toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 »*..

Observation 6 :

Mixité sociale

Le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 50 logements sur l'ensemble des communes. Seule une exception est faite sur la commune de Chessy dans toutes zones où le minimum est fixé à 70 logements, ce qui ne correspond pas à la demande de Chessy.

Il convient de modifier la règle dans toutes les zones sur Chessy et mettre la même règle que dans les autres communes, soit « le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 50 logements »

Seule une exception est demandée en secteur UAa, *« le nombre de logements sociaux familiaux compris dans une même opération est limité à 70 logements »*

Observation 7 :

Taille des logements

La commune de Chessy souhaite que soit réglementée la taille des logements, comme dans le PLUi en vigueur et comme cela est fait pour la commune de Coupvray dans le projet de PLUi arrêté.

Pour Chessy la règle concerne toutes les zones urbaines accueillant des constructions destinées à l'habitat :

« Pour les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes comprenant plus de 8 logements, excepté ceux concernant la réalisation de logements locatifs sociaux en

maîtrise d'ouvrage directe, il est exigé une répartition équilibrée de la taille des logements : 25 % de T1/T2, 50 % minimum de T3/T4 et un minimum de 10 % de T5 et plus.

La superficie moyenne des logements dans chaque opération de logements en accession à la propriété de plus de 8 logements ne pourra être inférieure à 70 m² de surface de plancher. ».

Il convient d'ajouter la règle ci-dessus concernant la taille des logements pour les logements collectifs de plus de 8 logements.

Observation 8 :

Articles-3 à 5 : Implantation des constructions et article 8 (section suivante)

Dans les zones UB et UC, concernant les dispositions particulières (DP1 à DP6) figurant en annexe du règlement qui apportent des précisions sur l'extension des constructions et leur implantation, l'implantation et l'aspect des abris de jardins, l'aspect des portails, il convient de préciser le repérage par les noms de rue, le nom des opérations pouvant disparaître avec le temps

Observation 9 :

Article-8 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Il serait préférable de préciser ce qu'il est possible de faire et de supprimer toutes les interdictions.

Il conviendrait de supprimer le mot « aspect » pour les matériaux pouvant être utilisés pour éviter les imitations de matériaux.

Concernant les façades, il convient de supprimer pour les imitations « si elles ne sont de qualité ..., l'imitation de matériaux n'étant jamais de qualité.

Concernant les toitures, pour les couvertures il convient de ne pas autoriser le papier bitumeux, fibrociment, tôle ondulée sur toutes les constructions, et pas seulement pour les nouvelles y compris pour les abris de jardin et les annexes techniques.

Observation 10 :

Volets roulants

La commune de Chessy demande que soit imposé pour les constructions neuves tout comme pour la réhabilitation des constructions existantes, que les coffrets des volets roulants soient intégrés à la construction et non visible de l'extérieur, comme c'est le cas aujourd'hui dans le PLUi en vigueur.

Observation 11 :

Clôtures

La commune de Chessy demande que soit supprimée la phrase : « *en limite séparative, les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue* ». Il est préférable de réglementer de façon distincte les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives, même si sur certaines communes elles peuvent être identiques. »

Observation 12 :

Stationnement

Sur l'ensemble des quartiers pavillonnaires, les garages sont obligatoires pour toutes les places de stationnement imposées. La possibilité de faire des carports ou d'avoir une place extérieure sur la parcelle pour le 2ème véhicule serait exclue ?

Cette règle semble correspondre aux centralités denses de l'agglomération mais pas aux quartiers villageois ou pavillonnaires.

La commune de Chessy demande que la réglementation soit revue, car elle ne correspond pas à la réalité du terrain et modifie en profondeur les règles du PLUi en vigueur

Observation 13 :

Stationnement

La commune de Chessy demande que la largeur des places dans tous les parkings privés ou publics soit de 2,50 m pour le confort des usagers et pour les encourager à stationner dans les parkings en sous-sol et ne pas stationner sur l'espace public le long des voiries

Observation 14 :

Equipements et réseaux :

Il conviendrait que soit précisé quand il s'agit de voies privées que celles-ci soient ouvertes à la circulation publique et de supprimer « existante ou à venir ».

Observation 15 :

Dans le secteur UAb

Il convient de mettre en cohérence les articles 6 (sous-section 2.1) et 11 (sous-section 2.3) pour le secteur UAb. La surface d'espaces verts doit être au moins de 25% pour les constructions dont les rez-de-chaussée sont affectés en tout ou partie à un usage de commerces, d'activités de services ou autres activités.

Observation 16 :

Secteur UAa et UAb

La commune de Chessy demande que la brique ne soit pas autorisée pour les clôtures en zone UAb.

La rédaction pour un sous-secteur sur Chessy accompagné d'un extrait de plan est à supprimer car elle n'a pas lieu d'être.

Observation 17 :

Dans l'article 9 relatif au bâti protégé

Le PLUi protège par un repérage particulier ces « formes patrimoniales » mais la rédaction doit être partiellement modifiée de la façon suivante :

« Maisons à l'alignement de la voie en ordre continu ou implantées au moins sur une limite séparative

latérale » est à remplacer par : « Maisons à l'alignement de la voie en ordre continu et implantées au moins sur une limite séparative latérale »

« Toitures à deux pentes d'environ 40° à 45° ...est à remplacer par : « Toitures à deux pentes comprises entre 40° à 45° »

Observation 18 :

Le règlement du projet de PLUi des secteurs UBa et UBb prévoit que :

« Des implantations différentes de la règle générale peuvent être autorisées ou imposées ... »
+ le schéma

La commune de Chessy demande que cette dérogation ne soit pas possible sur Chessy

Observation 19 :

Les dispositions particulières figurant en annexe du règlement concernent dans certain cas également les portails, il convient donc de compléter la règle ;

En secteur UBa et UBch : à Chessy, au sein des secteurs de dispositions spécifiques (DP), l'aspect des clôtures **et des portails (à ajouter)** est régi, le cas échéant, par les dispositions spécifiques annexées au présent règlement.

Par ailleurs, dans le secteur UBch qui correspond à des opérations groupées à dominante de maisons de ville mais également de petits immeubles collectifs, les clôtures sur rue ne sont pas nécessairement en haies végétales.

Il convient donc de supprimer la phrase suivante « *Pour le secteur UBch les clôtures sur rue sont constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non à l'intérieur d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,60 m* »

De plus, il y a deux rédactions contradictoires pour les clôtures :

Observation 20 :Clôtures

La commune de Chessy demande à ce que la phrase « *les clôtures peuvent être de la même nature que les clôtures en bordure de rue* » soit supprimée afin d'éviter que des murs puissent être construits. Il suffit de préciser les clôtures autorisées en limite séparative pour éviter toute ambiguïté

Il convient également d'ajouter la règle suivante : En secteur UBh « *les clôtures sur rue sont constituées de haies végétales d'essences locales doublées ou non à l'intérieur d'un grillage dont la hauteur n'excède pas 1,60 m. Les murs pleins sont autorisés uniquement s'ils sont en continuité d'un mur en pierre de pays ; dans ce cas ils doivent être réalisés en pierres apparentes.* »

Observation 21 :Dans le secteur UC

Il convient donc de modifier le tableau des destinations pour interdire les commerces et activités de services dans cette zone.

Observation 22 :Article UC3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Il convient donc de modifier la règle sur Chessy en reprenant la règle de la zone UBch dans laquelle les implantations sont assez similaires.

Observation 23 :Article UC4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Il convient donc de modifier la règle sur Chessy en reprenant la règle de la zone UBch dans laquelle les implantations sont assez similaires.

Observation 24 :Dispositions générales

- En secteur UCa, au moins 40% des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

- En secteur UCb, au moins 50% des espaces libres doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

Observation 25 :

Article UX-1 : Destinations et sous-destinations

Il convient donc d'interdire en UXm les destinations suivantes :

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Équipements sportifs
- Centre de congrès et d'exposition.

Observation 26 :

Volumétrie et implantation des constructions

Les règles d'implantation conviennent mais il convient de supprimer le secteur UXc qui n'existe pas sur Chessy.

Observation 27 :

Qualité urbaine

Concernant l'aspect extérieur il convient de préciser que le schéma de coloration figurant en annexe s'impose

Concernant les clôtures il convient d'imposer qu'elles restent inchangées ou refaites à l'identiques.

Observation 28 :

Qualité urbaine

Des dispositions particulières figurent pour la restauration de bâtiments remarquables qui seraient à protéger ainsi que pour l'extension et la surélévation. Il est fait référence à des éléments d'ornementation....

Il n'y a pas de tels bâtiments dans les zones d'activités de Chessy, mais peut-être d'autres communes possèdent un patrimoine industriel ?

- Sinon, il convient de supprimer l'ensemble de ces dispositions particulières

Observation 29 :

Chessy - ZAC des Studios et des 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

Observation 30 :

Chessy - ZAC du centre' urbain (Chessy)

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

- SECTEUR A : 25% de logement social SRU

8.4.4. Avis de la mairie de Coupvray

La mairie de Coupvray donne un avis favorable au projet de PLUI de Val d'Europe Agglomération avec les remarques suivantes :

Observation 1 :

Observation générale sur L'ensemble du PLUI arrêté / remarques de forme

Reprise de l'ensemble des observations concernant la mise en forme et la cohérence des documents (cf. liste modifications de forme reprise par la commune).

Reprise et correction des incohérences constatées entre le règlement et le règlement graphique constatées par la commune selon la liste annexée par COUPVRAY

Reprise de l'ensemble du document arrêté pour corrections de forme notamment :

[- (Page 27) mot à mettre en noir - (Page 59) Alignement de La dernière phrase en secteur UAb- (Page 61) remonter en page 60 l'article 6,- (Page 64) remonter en page 63 les dispositions particulières de l'article 7,- (Page 64) mettre en forme le sous-titre « Dispositions générales (Page 65) une puce vide à supprimer,-(Page 66) deux puces vide sont à supprimer,- (Page 71) Une double puce à supprimer,- (Page 71) La puce du sous-titre à supprimer,- (Page 93) Une puce est à remettre en noir.- (Page 95) les éléments suivants « Secteur UBa sur la commune de Coupvray » à mettre gras,- (Page 120) La puce est à remettre en noir,- (Page 237) Retirer la puce verte en doublon,- (Page 258) Retirer la puce (point) en trop dans le 2ème paragraphe- Le titre « Règle quantitative » doit être en noir.]

Reprise de l'ensemble du document arrêté pour corrections de forme notamment :

[- (Page 27) mot à mettre en noir - (Page 59) Alignement de la dernière phrase en secteur UAb- (Page 61) remonter en page 60 l'article 6,- (Page 64) remonter en page 63 les dispositions particulières de l'article 7,- (Page 64) mettre en forme le sous-titre « Dispositions générales (Page 65) une puce vide à supprimer,- (Page 66) deux puces vide sont à supprimer,- (Page 71) Une double puce à supprimer,- (Page 71) La puce du sous-titre à supprimer,- (Page 93) Une puce est à remettre en noir.- (Page 95) les éléments suivants « Secteur UBa sur la commune de Coupvray » à mettre gras, - (Page 120) La puce est à remettre en noir,- (Page 237) Retirer la puce verte en doublon,- (Page 258) Retirer la puce (point) en trop dans le 2ème paragraphe- Le titre « Règle quantitative » doit être en noir.]

Observation 2 :

Lexique et définition applicable

Reprise de l'intégralité du lexique pour vérification et ajustement juridique avant approbation et complément des riolions suivantes :

[Bande de constructibilité

- (Page 27) Rajouter « *Sauf disposition spécifique sur une partie de la rue des Marais (Coupvray) où aucune construction ne devra s'implanter en dehors de la bande de constructibilité - risque d'inondation* ».
- (Page 43) rajouter la définition d'une place de stationnement réglementaire.

Véranda

- p49 remplacer le mot « *principalement (avant toute chose)* » par « *majoritairement* »]

Observation 3 :

Règlement Graphique

Finaliser l'insertion de modifications sollicitées au règlement graphique, ajustement du règlement graphique (liste des modifications jointes à la fin du tableau)

Observation 4 :

Rapport de présentation/Rapport de justification

Ajustement, du rapport de présentation et insertion des précisions suivantes:(Page 100) La catégorie

« Hôtel » doit être précisé pour les STECAL, (Page 116) Préciser les hauteurs pour chaque STECAL, (Page 145) Le STECAL CO-S3 va accueillir un équipement-parking lié au projet Lodges, (Page 146) remplacer la dénomination du STECAL CO-S3 « parc des 3 ormes » par « équipement - parking »

Rajout d'un STECAL CO-S4 correspondant à l'emprise d'un kiosque 'équipement publique) situé dans le parc des Trois Ormes.

Renforcement de la justification du caractère exceptionnel des STECAL de Coupvray sur la base des éléments communiqués par la commune

Observation 5 :

R Observations sur le règlement :

ZONES UA UB UC UD UX AUX AUM AUZ - Article 1

La jurisprudence n'autorise pas l'interdiction totale de l'ensemble des ICPE dans un seul zonage.

Modification de la rédaction du projet de PLUI arrêté pour l'ensemble des zones

« Dans toutes les zones sauf UX, « les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration ou à autorisation sont interdites, à l'exception des installations relevant des rubriques suivantes n°2130 Piscicultures, 2255 Stockage des alcools de bouche d'origine agricole, eaux-de-vie et liqueurs, 2340 Blanchisseries, Laveries de linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345, 2345 utilisation de solvants pour le nettoyage à sec, 2445 Transformation du papier, carton, 2450 Imprimerie ou ateliers de reproduction graphique sur tout support, 2910 Combustion, à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770.2771.2971 ou 29.31, 2915 Procédés de chauffage, 2921 Refroidissement évaporatif par dispersion d'eau dans un flux d'air généré par ventilation mécanique ou naturelle, 2925 Ateliers de charge d'accumulateurs électrique, 2930 Atelier de réparation et d'entretien de véhicule et engin à moteur, 2931 Ateliers d'essais sur banc de moteurs à explosion, à combustion interne ou à réaction turbines à combustion, 2940 Application, cuisson, séchage de vernis, peinture, apprêt, colle, enduit etc. 2950 Traitement et développement des surfaces photosensibles. 2960 Captage de CO₂, 2970 Stockage géologique de CO₂, 2971 Installation de production de chaleur ou d'électricité à partir de déchets non dangereux préparés sous forme de combustibles solides de récupération dans une installation prévue à cet effet, associés ou non à un autre combustible, 2980 Installation terrestre de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent et regroupant un ou plusieurs aérogénérateurs de la nomenclature ICPE, sous réserve qu'elles soient compatibles avec La présence d'habitat. »

« En zone UX, les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation sont interdites, à l'exception des installations relevant des rubriques suivantes n°2130 Piscicultures, 2255 Stockage des alcools de bouche d'origine agricole, eaux-de-vie et liqueurs, 2340 Blanchisseries, Laveries de Linge à l'exclusion du nettoyage à sec visé par la rubrique 2345, 2345 utilisation de solvants

pour le nettoyage à sec, 2445 Transformation du papier, carton, 2450 Imprimerie ou ateliers de reproduction graphique sur tout support, 2910 Combustion, à l'exclusion des installations visées par les rubriques 2770.2771.2971 ou 29.31, 2915 Procédés de Chauffage, 2921 Refroidissement évaporatif par dispersion d'eau dans un flux d'air généré par ventilation mécanique ou naturelle, 2925 Ateliers de charge d'accumulateurs électrique, 2930 Atelier de réparation et d'entretien de véhicule et engin à moteur, 2931 Ateliers d'essais sur banc de moteurs à explosion, à combustion interne ou à réaction turbines à combustion, 2940 Application, cuisson, séchage de vernis, peinture, apprêt, colle, enduit etc. 2950 Traitement et développement des surfaces photosensibles. 2900 Captage de CO₂, 2970 Stockage géologique de CO₂, 2971 Installation de production de chaleur ou d'électricité à partir de déchets non dangereux préparés sous forme de combustibles solides de récupération dans une installation prévue à cet effet, associés ou non à un autre combustible, 2980 Installation terrestre de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent et regroupant un ou plusieurs aérogénérateurs, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans cette zone.

ZONE UA

En UAb sur la ligne Hôtel

- supprimer la condition « *autorisé à condition de capacité de 20 chambres* » car à Coupvray la destination Hôtel est interdite.

Observation 6 :

ZONE UA Article 2 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Ajustement de la règle article 2 en UAb, pour mise en cohérence avec les règles actuellement applicables dans ce secteur de COUPVRAY sans remise en cause de l'économie générale du PLUI avec intégration des précisions suivantes :

P 56 [Supprimer la phase « *Les secteurs concernés sont délimités sur le plan de zonage* », rajouter « *Le secteur de la zone UAb* ». = nouvelle demande sur cet article et permettre l'application de la règle sur les réhabilitations du bâti)]

Observation 7 :

ZONE UA - Article 3

Dispositions générales-en secteur UAa et UAb

Ajustement de la règle article 3 en UAa et UAb, pour mise en cohérence avec les règles actuellement applicables dans ce secteur de COUPVRAY sans remise en cause de l'économie générale du PLUI avec intégration des précisions suivantes :

P 57 [Supprimer la phrase « *Sur une partie de la rue des Marais, en raison du risque d'inondation, toute construction devra s'implanter à l'intérieur de la bande de constructibilité.* »]

Dispositions particulières

Ajustement de La règle article 3 en UA pour mise en cohérence avec les règles actuellement applicables dans ce secteur de COUPVRAY sans remise en cause de l'économie générale du PLUI avec intégration des précisions suivantes : (Page 58) Supprimer Le mot « précédent »

Observation 8 :

ZONE UA - Article 6 Emprise

Dispositions générales - En secteur UAb et UAv

Ajustement de la règle article 6 en UA, pour mise en cohérence avec les règles actuellement applicables dans ce secteur de COUPVRAY sans remise en cause de l'économie générale du PLUI avec intégration des précisions suivantes : p 61 [- Reformuler la phrase « *Tous secteurs, pour la commune de Coupvray, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% pour les unités foncières inférieures à 1000m² et 30% pour les unités foncières supérieures à 1000m².* » en « *A Coupvray, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% pour les unités foncières inférieures à 1000m² et a 30% pour les unités foncières supérieures à 1000m².* »

Observation 9 :

ZONE UA Article7 - Hauteur des constructions

Dispositions particulières- en secteur UAv

(Page 64) Supprimer les mots « *En secteur UAv* », Reprise de la rédaction de la règle p64 pour faciliter la lisibilité de l'article 7

Observation 10 :

ZONE UA Article 8 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Reprise de la rédaction de la règle p64 pour faciliter la lisibilité de l'article 8

- (Page 69) Déplacer la règle suivante « *La hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2m* » avant le détail des clôtures en limites séparatives (en page68) afin qu'elle puisse être applicable à l'ensemble des clôtures.
- (Page 71) Rajouter « *et de Coupvray* » sur la règle suivante « *A l'exception de Serris..., ces dispositions, peuvent ne pas être imposées dans le cadre d'une architecture contemporaine...* »

Observation 11 :

ZONE UA Article 9 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Ajustement de ta règle article 9 en UA pour mise en cohérence avec les rédactions similaires dans autre zone et avec intégration des précisions suivantes : [reprise de la liste p.72]

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m2).

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées seront « *à chevalet* » (toit à 2 versants) ou « *capucines* » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres support inclus situés sur tes toitures devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à Les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale ; ni carrée, ni rectangulaire en largeur.

Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.

Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.

Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.

Les volets seront :

- Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
- Soit en persiennes.

Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.

Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excédera pas 2,40 m.

Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade - Parements extérieurs

Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :

- Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
- Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.

Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).

Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI.

Observation 12 :

ZONE UA Article 11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs.

- Reprendre l'organisation de présentation de la règle de l'article 11 en UA :
- (Page 73-74) Le paragraphe suivant : « *En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts...* » est à supprimer car doit être prévu dans le zonage AUZTO.

(Page 74) A Coupvray, 40% minimum de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert de pleine terre

Observation 13 :

ZONE UA Article 13 - Obligation imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

P 76 - Ajustement de la règle article 13 on UA avec déplacement dans le zonage AUZ de la mention suivante : « *Les aménagements devront respecter les prescriptions du Dossier Loi sur l'eau de la ZAC...* »

Observation 14 :ZONE UA Article 14 - Stationnement

Reprise de l'article 14 afin d'intégrer les ajustements suivants :

- (Page 77) Pour rendre la règle plus lisible, il est préférable d'insérer les règles de stationnement des différentes destinations et sous-destinations dans un tableau (du même type que pour tes stationnements vélo).
- (Page 77) Dimensions des places ; préciser la norme des places de stationnement
- (Page 78) La règle de calcul des stationnements par SDP est prévue uniquement dans les ZAC.

Il faut réintroduire la règle initiale suivante : « *2 places minimum / logement de plus de 30m² dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction.* »

- (Page78) La norme suivante : « *0.5 place / chambre et 1 aire de dépose pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière ou à proximité du lot* » est uniquement pour dans les zonages AUZ.

Il faut réintégrer la norme de stationnement suivante ; « *pour les hôtels 1 place/chambre* ».

- (Page 79) Supprimer la partie de phrase suivante : « *ou 6 proximité immédiate de l'opération (à une distance de cheminement de 200M)* »
- (Page 79) Rajouter la phrase suivante : « *Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune d'elles* ».
- (Page 80) Rajouter à la suite du sous-titre « *Constructions à édifier* » « *ou changement de destination* ».

Observation 15 :ZONE UB Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ajustement et précisions de l'article 3 à apporter en page 89 ;

- La partie de phrase suivante « *(dans la limite de la bande de constructibilité)* » est à supprimer car incohérent avec la définition de la bande de constructibilité en page 27 du PLUI.

Observation 16 :ZONE UB Article 7 - Hauteur des constructions

- (Page 95) Intégrer en secteur UBb et UBc : « *Une hauteur en N+1 pourra être autorisée lors de constructions comportant une toiture terrasse sous réserve de présenter une performance énergétique élevée, équivalente ou supérieure à celle des bâtiments passifs. Cette performance devra être justifiée par une étude ou par la production d'un certificat reconnu attestant de ce niveau de performance* »

Observation 17 :

ZONE UB ARTICLE 8 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Reprise de la rédaction de la règle p96, 98, 99 pour faciliter la lisibilité de L'article 8

-(Page 96) Reformulation : « *Chacune des ouvertures en toiture devront être espacées d'au moins 3m et les châssis de toit seront sans surépaisseur par rapport au plan du versant.* »

- (Page 96) le paragraphe suivant : « A Coupvray : - Chacune des ouvertures en toiture devront être espacées d'au moins 3m et sans surépaisseur par- rapport au plan du versant...doivent être incorporés à la toiture » est à décaler en page 98 (dans l'item « Toitures » à la suite du paragraphe suivant : « A Coupvray, en secteur UBb et UBc les toitures... »)
- (Page 96) Reformuler de la phrase suivante : « *Dans le cas d'une construction d'un bâtiment passif les toitures...* » « *Les constructions comportant une toiture terrasse sont autorisées sous réserve de présenter une performance énergétique élevée, équivalente ou supérieure à celle des bâtiments passifs. Cette performance devra être justifiée par une étude ou par la production d'un certificat reconnu attestant de ce niveau de performance* »
- (Page 98) Les paragraphes concernant l'implantation des capteurs solaires sont sensiblement les mêmes pour la commune de Coupvray et Villeneuve-le-Comte - afin d'améliorer la lisibilité de cette règle, laisser un seul paragraphe et préciser qu'il est applicable pour les deux communes en inscrivant leur périmètre particulier respectif,
- (Page 98) - Rajout des éléments suivants : « *à l'exception des vérandas, annexes, abri de jardin et carport* » à la suite de la phrase « A Coupvray, en secteur UBb et UBc les toitures à pontes... »
- (Page 99) Remplacement du mot « convient » par « est préférable »

Observation 18 :ZONE UB Article 9 Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Ajustement de la règle article 9 en UA pour mise en cohérence avec les rédactions similaires dans autre zone el avec intégration des précisions suivantes : [reprise de la liste p 102]

Toiture et couverture

En cas de nécessité de réfection, les toitures seront refaites à l'identique (pentes et importance du débord).

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les pentes de toit et l'importance du débord.

Les matériaux de couverture utilisés seront soit identiques à l'existant soit de la petite tuile plate en terre cuite vieillie, rouge foncé à brun (65 à 70 au m²).

Les lucarnes existantes doivent être conservées.

Les lucarnes créées seront « à chevalet » (toit à 2 versants) ou « capucines » (toit à 3 versants) ; leurs dimensions reprendront celles des lucarnes existantes. Elles seront placées au droit d'une travée de baie ou sur l'axe d'un trumeau.

L'éclairage éventuel des combles pourra être assuré par des châssis de toit espacés d'au moins trois mètres et sans surépaisseur par rapport au plan du versant.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres support inclus situés sur les toitures, devront faire l'objet d'un traitement adapté visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Façade-Ouvertures

Les baies existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

En cas de création de baie, elle devra respecter la composition de la façade : s'intégrer dans le système de travée s'il existe, se superposer à une ouverture existante ou être placée sur l'axe d'un trumeau. Elle devra adopter une proportion verticale : ni carrée, ni rectangulaire en largeur.

Les menuiseries anciennes de fenêtres seront conservées. Lorsqu'elles devront être remplacées par des menuiseries neuves, celles-ci seront constituées, pour les maisons d'habitation, d'ouvrants à la française à deux vantaux, à petits carreaux ou à grands carreaux.

Proportion des grands carreaux : 3 grands carreaux identiques ou le carreau central plus grand. Les vantaux à jour unique sont proscrits.

Les doubles vitrages devront comporter des petits bois fixés sur le verre côté extérieur.

Les volets seront :

- Soit pleins : constitués de 2 ou 3 planches verticales, assemblées par 2 ou 3 traverses horizontales (sans écharpe).
- Soit en persiennes.

Les volets pliants et roulants, plastiques ou métalliques, sont proscrits.

Il est autorisé au maximum une porte de garage par façade sur rue. Elle sera à deux vantaux et sa largeur n'excédera pas 2,40 m.

Les menuiseries de portes, fenêtres, volets, portes de garage seront en bois ou en aluminium (sauf avis contraire ABF), peintes selon une teinte identique, jamais vernies. Les teintes suivantes sont proscrites : blanc pur, crème.

Façade - Parements extérieurs

Un mur de façade en moellons enduit « à pierres vues » sera :

- Soit rejointoyé ou enduit « à pierres vues ».
- Soit revêtu d'un enduit de texture uniforme, couvrant entièrement le parement de moellons, cet enduit pouvant être le support d'un décor.

Un mur de façade en moellons avec un enduit couvrant sera, en cas de nécessité de réfection, refait à l'identique (composition et finition).

Les extensions respecteront les caractéristiques du bâtiment principal en ce qui concerne les enduits (Composition, couleur et finition).

- Les teintes des enduits traditionnels seront des ocres jaune clair, tendant vers le beige rosé ou le gris ou respecteront le schéma de coloration joint en annexe au dossier de PLUI. »

Observation 19 :

ZONE UB Article 11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs.

Suppression du paragraphe suivant « [En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins 10% d'espaces verts de pleine terre. Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts... »] doit être en zone AUZ erreur matérielle.

Observation 20 :

ZONE UB Article 14- Stationnement

Reprise de l'article 14 afin d'intégrer les ajustements suivants :

- (Page 107) Préciser les nomes de stationnement, cela permettra plus de clarté.
- (Page 108) La règle de calcul des stationnements par SDP est prévue uniquement dans les ZAC.

Il faut réintroduire la règle initiale suivante : *« 2 places minimum / logement de plus de 30m² dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction. »*

- (Page 108) La norme suivante : *« 0.5 place / chambre et 1 aire de dépose pour les cars à l'intérieur de l'unité foncière ou à proximité du lot) »* est uniquement pour dans les zonages AUZ

Il faut réintégrer la norme de stationnement suivante : *« pour les hôtels 1 place/chambre ».*

- (Page 109) Supprimer la partie de phrase suivante : *« ou à proximité immédiate de l'opération (à une distance de cheminement de 200M) »*
- (Page 109) Rajouter la phrase suivante : *« Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune d'elles ».*
- (Page 109) Intégrer le tableau des dimensionnements des places de stationnement et équipements (lié au code de la construction et de l'habitation).
- (Page 111) Rajouter à la suite du sous-titre *« Constructions à édifier »* *« ou changement de destination ».*
- (Page 133) Rajouter à la suite du sous-titre *« Constructions à édifier »* *« ou changement de destination ».*

Observation 21 :

ZONE UD Article 8 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Reprise de la rédaction de La règle p 145 pour faciliter la lisibilité de l'article 8 et intégration des éléments suivants :

- Réintégrer la règle suivante : *« Toitures - Les bâtiments à usage industriel entourant le parc à thème dans le secteur 2 présenté à l'article 7, sont de forme simple.*

Les toitures en pente ne peuvent pas être visibles depuis les voies publiques et doivent être dissimulées par un acrotère horizontal (sauf pour les obstacles de peu d'emprise tels que les cheminées, les gaines d'ascenseur, les antennes collectives et toitures dont la pente est inférieure à 3%, etc....)

Les extensions mitoyennes, si elles correspondent à des structures identiques doivent être réalisées avec Les mêmes matériaux dans l'esprit du bâtiment existant.

Dans les autres cas, les toitures en pente sont autorisées.

Lorsque les matériaux tels que les briques creuses, parpaings (exception de parement) etc. sont utilisés, ils ne peuvent pas rester apparents sur les parements de murs (à l'exception du secteur 1).

L'utilisation de la tôle ondulée et de la fibre ciment brut est interdite (à l'exception du secteur 1)

Les ouvrages technique, cheminée et autres superstructures situées sur les toitures doivent faire l'objet d'un traitement approprié visant à les intégrer à l'architecture du bâtiment.

Les garde-corps des toitures terrasses inaccessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment et masqué à la vue par des éléments architecturaux d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites. Pour les terrasses inaccessibles, les garde-corps sont composés :

- soit d'éléments pleins toute hauteur du même matériau que la façade, -soit d'éléments pleins surmontés d'éléments en serrurerie, lesdits éléments de serrurerie ne doivent pas être situés à plus de 30cm au-dessus des éléments pleins formant l'essentiel du garde-corps.

Les garde-corps des toitures accessibles doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment ou masqués à la vue par des acrotères d'une hauteur suffisante. Les lignes de vie sont interdites.

Pour les bâtiments non visibles depuis la voie publique et pour des raisons architecturales, il est possible, de réaliser un garde-corps technique sur le pourtour du bâtiment au niveau de l'acrotère.

P145 Rajouter les éléments suivants ; « *permettant de masquer le bâti dès la livraison. La végétalisation devra respecter une profondeur minimum de 10m, sauf contrainte technique* » à la suite de la phrase suivante : « *Le long du boulevard circulaire, les constructions et installations techniques, notamment les postes-sources, feront l'objet d'une intégration paysagère soignée mettant en œuvre un principe d'écran végétal...* »

Observation 22 :

ZONE UD Article 10 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Ajustement de la rédaction de l'article afin d'en faciliter la compréhension avec intégration des éléments suivants :

- (Page 146) Réintégrer la règle suivante : « Les constructions nouvelles doivent prendre en compte les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires
- valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Pour toutes constructions de bâtiment ou partie de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanat ou entrepôt, de construction de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale de plus de 500m² d'emprise au sol, et pour toute construction ou partie de bâtiment à usage de bureau de plus de 1000m² d'emprise au sol, il est exigé qu'au moins 50% de la surface de la toiture, ou les ombrières intègrent :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables,
- soit un système de végétalisation basé ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.
- soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette disposition s'applique également :

- aux parcs de stationnement couverts accessibles au public de plus de 500m² d'emprise au sol,

- aux équipements d'intérêts collectifs de plus de 500m² d'emprise au sol

Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurités, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.

Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent présenter un albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs)

Observation 23 :

ZONE UD Article 14-Stationnement

Reprise pour complément de la règle art 14 en UD partiellement intégrée :

- (Page 149} La phrase suivante : « *La mutualisation des places de stationnement est autorisée* » doit être complétée par les éléments suivants : « *dans la limite d'un périmètre de 300 mètres.* »
- (Page 149) Préciser Les normes de dimensionnement des stationnements.
- (Page 152) Intégrer le tableau des dimensionnements des places de stationnement et équipements (lié ou code de la construction et de l'habitation).
- (Page 152) Rajouter à la suite du sous-titre « *Constructions à édifier* » « *ou changement de destination* »

Observation 24 :

ZONE UE Article 14-Stationnement

Reprise de l'article 14 afin d'intégrer les ajustements suivants :

- (Page 171) Préciser les normes de dimensionnement des stationnements
- (Page 172) La règle de calcul des stationnements par SDP est prévue uniquement dans les ZAC.

Il faut réintroduire la règle initiale suivante : « *2 places minimum / logement de plus de 30m² dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction,* »

- (Page 173) Rajouter la phrase suivante : « Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune d'elles ».
- (Page 174) Intégrer le tableau des dimensionnements des places de stationnement et équipements (lié au code de la construction et de l'habitation).

Observation 25 :

ZONE UX Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Reprise de l'article 3 afin d'intégrer les ajustements suivants :

(Page 184) Disposition générales - Secteur UXm et UXc

Réintégrer la règle suivante : « *A Coupvray ce retrait est porté à 5m, sans être inférieur à la moitié de la hauteur totale de la construction* »

Observation 26 :**ZONE UX Article 8 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

Ajustement de la règle article 3 p 193 avec la mention suivante concernant l'implantation des capteurs solaires sont afin d'améliorer la lisibilité de cette règle et préciser qu'il est applicable pour les communes de VNLC et COUPVRAY en inscrivant leur périmètre particulier respectif.

-(Page 193) A Coupvray en zone UXc

Intégrer la règle suivante : « *Les annexes pourront être réalisées à un versant avec des pentes plus faible et avec d'autres matériaux (zinc, bois, acier cet.)* »

Observation 27 :**ZONE UX Article 14-Stationnement**

Reprise de l'article 14 afin d'intégrer les ajustements suivants :

- (Page 201) La règle de calcul des stationnements par SDP est prévue uniquement dans les ZAC.

Il faut réintroduire la règle initiale suivante ; « 2 places minimum / logement de plus de 30m² dont 1 couverte sur le terrain d'implantation de la construction. 1 place couverte minimum / logement de 30m² et moins sur le terrain d'implantation de la construction. »

- (Page 202) La norme suivante : « *0.5 place / chambre* » est uniquement pour dans Les zonages AUZ.

Il faut réintégrer la norme de stationnement suivante : « *pour les hôtels 1 place/chambre* ».

- (Page 202) Rajouter la phrase suivante : « *Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune d'elles* ».
- (Page 203) Intégrer le tableau des dimensionnements des places de stationnement et équipements (Lié au code de la construction et de l'habitation).
- (Page 203) Rajouter à la suite du sous-titre « *Constructions à édifier* » « *ou changement*

Observation 28 :**ZONE AUm Article 2 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle****Zone AUm versus UApCo**

Suppression de la mention suivante :

« *Sans objet au titre du règlement* » p 217 et précision de la règle en insérant la mention suivante « *Au sud de la RD45A, Le minimum de 25 % de logements sociaux sera apprécié globalement, en nombre cumulé des logements autorisés par Les permis de construire* ».

Observation 29 :**ZONE AUm Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Zone AUm versus AUm et UApCo**

Ajustement pour mise en cohérence de l'article 3 avec l'OAP et insertion de la mention suivante en

p 216

« *Dispositions particulières : Les constructions doivent respecter un recul minimum par*

rapport à L'alignement de la RD45A », conformément à L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville Nord-Ouest ».

Observation 30 :

ZONE AUm Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone AUm versus AUbCo

Complément de la règle de l'article 4 p 218 pour assurer une meilleure Lisibilité avec les éléments suivants :

- Page 218) Dispositions applicables à un secteur spécifique à créer au nord de la RD45A, par exemple AUm.a
- (Page 218) Ajouter à « ne sont pas pris en compte » : «*. Dans le secteur AUm.a, les balcons »*
- (Page 218) Compléter « Dispositions générales applicables au secteur AUm.a » (Suite sans changement)
- (Page 218) Dispositions particulières /coquille : Supprimer l'alinéa concernant l'aqueduc de la Dhuys ».

Observation 31 :

Zone AUm versus UApCo

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 218 - (Page 218 et suiv) - La MeC, contrairement au projet arrêté, ne soumet les constructions à aucune autre disposition que celle des QAP, (hormis les « *dispositions générales communes dans l'ensemble de la zone* » ; celles-ci correspondant au « *Champ d'application* » du projet de révision).

En conséquence, ajouter : « *Dispositions générales applicables hors secteur AUm.a : L'implantation des constructions doit être compatibles avec les orientations d'aménagement « entrée de ville nord-ouest ».*

Observation 32 :

AUm Article 6 - Emprise au sol des constructions Zone AUm versus AUbCo

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 220- Ajouter : « Dans le secteur Aum.a

« *l'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface des terrains* ».

Observation 33 :

AUm Article 7 - Hauteur des constructions

Zone AUm versus AUbCo

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 220 - (Page 220 et suiv.) l'article renvoie aux OAP - or les OAP ne contiennent aucune indication sur la partie située au nord de la RD 45A.

Ajouter : « *Dans le secteur AUm.a, la hauteur des constructions ne pourra excéder 6 mètres, mesurée à partir du rez-de-chaussée jusqu'à l'égout du toit (R+ 1 + combles aménageables) ou jusqu'au sommet de l'acrotère (R+1) ; ces dispositions ne s'appliquent pas dans la partie concernée par les épannelages des Orientations d'Aménagement et de Programmation Entrée de ville Nord-Ouest » ».*

Observation 34 :**ZONE AUm Article 8 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures**

- (Page222) Clôtures

Ajouter après « *constituées d'un mur plein recouvert d'un enduit à pierre vues ou couvrant* » « *Dans le secteur AUm.a, cette disposition s'applique uniquement depuis l'entrée de ville jusqu'au carrefour d'accès à l'opération du secteur* ».

Observation 35 :**ZONE AUm Article 11 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs****Zone AUm versus AUm et UApCo**

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 225 :

- Dispositions générales Supprimer « *En ZAC* »

Règle qualitative - Ajouter « *Les planchers hauts des ouvrages en sous-sol débordant l'emprise des constructions de superstructure, recevront des aménagements qualitatifs adaptés :*

- *soit à la réalisation de cheminements piétonniers ou cycles,*
- *soit de terrasses accessibles, qu'elles soient ou non privatisées*
- *soit d'espaces verts proposant une diversité des strates et essences végétales, adaptée à leur destination jardins privés, espaces collectifs, jardins partagés. L'épaisseur de terre végétale y sera d'au moins 80 cm. ».*

Observation 36 :**ZONE AUm Article 14 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement****Zone AUm versus UApCo**

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 228, 229, 231,232:

- (Page 228 et suiv.) Logement

Ajouter « *En atténuation des règles énoncées ci-dessus, pour les constructions situées dans la zone* » à « *norme de stationnement réduite* » dans les Orientations déménagement et de Programmation « *Entrée de ville nord-ouest* » le ratio est ramené à : $57 < RO < 87$ 0,7 places minimums par logement dont une couverte. »

Commerce

Ajouter « *En atténuation des règles énoncées ci-dessus, pour les constructions situées dans la zone* » à « *norme de stationnement réduite* » dans les Orientations déménagement et de Programmation « *Entrée de ville nord-ouest* », « *il n'est pas exigé de places de stationnement.* »

- (Page 229) Dimensionnement des places de stationnement Préciser les normes de dimensionnement des places de stationnement

- (Page 231) Mode de calcul des places de stationnement

Rajouter la phrase suivante : « *Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune d'elles* ».

- (Page 232) Intégrer le tableau des dimensionnements des places de stationnement et équipements (lié au code de la construction et de l'habitation).

(Page 232) Rajouter à la suite du sous-titre « *Constructions à édifier* » « *ou changement de destination* ».

Observation 37 :

ZONE AUm Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Zone AUm versus AUm et UApCo

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 235 :

- Dans les quartiers disposant d'une collecte par PAV, le règlement arrêté dispense des obligations concernant les déchets encombrants. Ce n'est pas le cas dans la MeC. Obligation à réintroduire :

. Ajouter : « *Dans les quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire : Pour les constructions mixtes d'activités et de logements :*

1/ Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants ménagers des logements sera prévue. Ce local et/ou aire de stockage devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des encombrants ménagers devra être prévue sur le domaine public ».

Il devra être réalisé un ou plusieurs locaux pour les déchets encombrants ménagers des logements d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface sera augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires, 2/ Un local pour les déchets d'activité devra être aménagé. Ce local sera indépendant du ou des locaux encombrants ménagers des logements.

Il devra être en contact direct de l'espace public ou accessible par un cheminement praticable (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).

Une aire d'enlèvement des déchets d'activité devra être prévue sur le domaine public

2/Le local sera dimensionné en fonction du nombre et de la nature des activités professionnelles qui s'y rattachent. Une attention particulière sera portée à ce dimensionnement pour convenir aux activités de restauration.

Il pourra être réalisé un ou plusieurs locaux ».

Observation 38 :

ZONE AUZ Article 1

Intégrer la règle suivante pour Coupvray :

« *En AUZ-TOA et AUZ-TOB, les nouvelles constructions devront être passives. Cette performance énergétique devra être justifiée par une étude ou par la production d'un certificat reconnu attestant de ce niveau de performance* ».

Observation 39 :

ZONE AUZ Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 240, 241,242:

-(Page 240) Champ d'application.

Ne pas prendre en compte les protections solaires dans l'application de ta règle pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. -(Page 241) AUZ-TOA / autres dispositions.

« Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques » à compléter par « Sauf si cela est justifié par la préservation d'une harmonie et d'une cohérence d'ensemble avec l'implantation des constructions principales issues de la même opération d'aménagement initiale et dans le cas de cours communes existantes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui est prise en compte ».

-(Page 241) AUZ-TOA et AUZ-TOB / Autres dispositions.

Ajouter pour les zones AUZ-TOA et TOB : *« Les règles suivantes s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins...), après rétrocession »*

-(Page 242) Dispositions particulières.

Préciser les secteurs concernés par les dispositions relatives à la protection amont de l'aqueduc de la Dhuys.

Observation 40 :

AUZ Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 242 : AUZ-TOA / Calcul du retrait minimum.

Règle en cas de façade avec baie(s) : Ajouter *« Hors porte de services (type accès garages, réserves, locaux techniques, poubelles...) »*

Règle en cas de façade sans baie : Modifier pour *« si l'implantation est sur la limite séparative, il n'est pas fixé de règle, sinon, la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5m »*. Ajouter *« Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'une construction en limite séparative lorsqu'une des deux limites est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée. »*

Observation 41 :

ZONE AUZ Article 6 - Emprise au sol des constructions

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 246 : - Dispositions particulières

Insérer les zonages *« AUZ-CA et AUZ-CB »* à la règle proposée.

Observation 42 :

AUZ Article 7 - Hauteur des constructions

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes :

Page 247) : Champ d'application. Base de calcul de la hauteur.

Modifier pour ; *« En cas de terrain en pente, la hauteur (égout ou acrotère) sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :*

Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.

De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies. ».

(Page 249) Prévoir 15m à l'égout et non au faitage. »

Observation 43 :

AUZ Article 8 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 250

- (Page 250) Intégrer la règle suivante :

« Toute imitation et élément de construction se rapportant à une architecture non contextuelle est interdite.

L'aspect esthétique des abris de jardin est étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat ».

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 250 et suppression des secteurs AUZ COA / AUZ COB erreur matérielle :

« Les aires de stockage et de dépôts, Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les containers à déchets et de collecte sélective, et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale, ainsi que les infrastructures de type pylônes, mâts ou antennes, doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et garantir une bonne insertion paysagère que ce soit depuis Le domaine public ou privé.

Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction.

Les moteurs de climatisation, des pompes à chaleur, des pompes des piscines et autres moteurs doivent être intégrés au bâti ou annexe et faire l'objet d'une protection phonique et ne doivent pas être visibles depuis L'espace public.

Les cuves liées à la récupération des eaux pluviales sont enterrées ou non visibles depuis les voies et emprises publiques et masquées à la vue par des dispositifs permanents tels que mur maçonné enduit de la même couleur que la construction principale ou claustra.

La couleur des matériaux choisis doit s'inscrire dans les référentiels de couleurs présentés en annexe du règlement.

L'installation d'antennes paraboliques et des antennes réseaux devra être la moins visible possible depuis l'espace public. »

- (Page 250) Façades - Dispositions spécifiques complémentaires

Les secteurs « AUZ-COA et AUZ-COB n'existent pas. Réintégrer Les deux points qui leur étaient affiliés aux dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ

- (Page 253) Clôture- Disposition spécifique complémentaires-En bordure des voies

Rajouter Le zonage « AUZ-CA » à côté du 1^{er} AUZ-CB

- (Page 254) Intégrer la règle suivante : *« En AUZ-TOA et AUZ-TOB la hauteur totale des clôtures n'excèdera pas 2m, à l'exception, des murs de clôtures, portails et porches reliant 2 bâtiments dans le cas d'une opération d'ensemble, qui pourront pour des raisons esthétiques atteindre la hauteur du R+1 ».*

Observation 44 :

AUZ Article 14 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 2767,263 :

- (Page 262) Stationnement des véhicules motorisés - Modalité de réalisation des places de stationnement

La règle suivante « *La mutualisation des places de stationnement dans un périmètre maximum de 200 m calculés par rapport à la limite de l'emprise foncière de l'opération est autorisée.* » doit être supprimée.

- (Page 263) Intégrer la règle suivante juste au-dessus des ratios de calcul : « *Dans le cas d'une construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle édictée ci-après est à apprécier au regard de chacun de ces lots.* »

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 263, 265, 266

- (Page 263) Préciser le dimensionnement des places de stationnement
- (Page 265) réajuster la règle sur les stationnements visiteurs de la manière suivante : « *Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.*

Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou dans l'espace public après accord de l'aménageur.

En secteurs AUZ-TO et AUZ-CA, l'exigence porte sur un volume équivalent à 10% du nombre de logements réalisés par opération ». Ces places sont à localiser obligatoirement sur l'unité foncière de l'opération. Elles sont par ailleurs localisées en dehors des espaces rétrocédables, sauf pour les opérations situées à l'ouest du parc urbain. En AUZ-TO, si l'opération comporte des commerces en RDC, les places visiteurs peuvent être identifiées sur le domaine public et à une distance de cheminement maximum de 300m.

- (Page 265) Mode de calcul des places de stationnement

Rajouter la phrase suivante : « *Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, elle doit satisfaire aux règles fixées pour chacune d'elles* ».

- (Page 266) Intégrer le tableau des dimensionnements des places de stationnement et équipements (lié au code de la construction et de l'habitation).
- (Page 266) Rajouter à la suite du sous-titre « *Constructions à édifier* » « *ou changement de destination* ».
- (Page 265) Norme de stationnement « visiteurs »

Reformulation de la phrase suivante : « *En secteur AUZ-TO, les places visiteurs sont à localiser obligatoirement sur l'unité foncière de l'opération, sauf si cette dernière comporte des commerces en RDC. Dans ce cas, elles pourront être situées dans un périmètre d'une distance de cheminement maximum de 300m.* ».

Observation 45 :

ZONE AU z Article 15-Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

(Page 268) Secteur AUZ-TOA :

Ajustement et Précision de la règle et insertion des dispositions suivantes

p 268 :

Modifier les exceptions d'accès depuis les RD : Autoriser les accès chantiers et modifier le premier point :
« D'accès des services et équipements publics et des services de sécurité, ou du stationnement dans le cadre d'une contre-allée ».

Observation 46 :

Zone AUz Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 269 :

-Réintégrer La règle du PLUi en vigueur sur les locaux encombrants dans les zones sous collecte par points d'apports volontaires.

Observation 47 :

ZONE N Article 1 - Interdiction et limitation des destinations, usages et affectations des sols

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 269 :

La zone ne reprend pas les dispositions de la MeC concernant le secteur Np.

Vérifier que les Travaux, Installations, Affouillements, etc.... autorisés sous conditions ou limitations dans la zone N du projet arrêté de révision permettent la réalisation des ouvrages liés aux aménagements prévus sur le quartier du port : darse, ouverture et rescindement de la berge du canal, aménagements paysagers et de mobilité active, passerelle technique, bassin de rétention, etc...

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 304 : -Secteurs couverts par des secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le STECAL CO-S3 : remplacer « *COUPVRAY Parc des 3 Ormes* » par « *équipement Lodges* » et
« *Construction légère d'accompagnement et d'animation de l'espace public* » par « *Aménagement d'un parking - projet Lodges* » (Mettre en cohérence le rapport de présentation)

- Tableau STECAL CO-S1

Préciser La destination « *Hôtellerie haut de gamme pour environ 200 chambres, restauration et services annexes* ».

- Mise en place d'un STECAL n°4-Construction légère d'accompagnement et d'animation de l'espace public d'une emprise de 200m².

Observation 48 :

ZONE N Article 3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 305 :

- Ajouter pour le STECAL CO-S1 : « *Nonobstant les interdictions, limitations et conditions valables pour la zone naturelle, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles N4, N5 et N6* ».

- Ajouter « *STECALn°4 - aucune règle n'est fixée* ».

Observation 49 :

ZONE N Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ajustement de la règle et insertion des dispositions suivantes p 306 -Ajouter pour le STECAL CO-S1 :

« Nonobstant les interdictions, limitations et conditions valables pour la zone naturelle, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles N5 et N6. Une marge de recul d'au moins 5 m sera respectée par rapport à la limite des espaces boisés classés. »

- Ajouter « STECAL n°4 - aucune règle n'est fixée ».

Observation 50 :

ZONE N Article 6 - Emprise au sol des constructions

- (Page 308) Tableau STECAL CO-S1

Corriger la surface : « 3000m² » au lieu et place de « 1000m² »

Ajouter pour le STECAL CO-S1 un alinéa : « Nonobstant les interdictions, limitations et conditions valables pour la zone naturelle, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions suivantes :

-pour la reconstruction : les limites de son emprise coïncideront avec celles du bâtiment initial, pour ce qui concerne les façades sud, est et ouest

-pour l'extension : son emprise s'étendra exclusivement dans l'espace généré au nord du bâti initial. Une marge de recul d'au moins 5 m sera respectée par rapport à la limite des espaces boisés classés. »

- Ajouter « STECALn°4 - aucune règle n'est fixée ».

Observation 51 :

ZONE N Article 7 - Hauteur des constructions

- (Page 308) Tableau STECAL CO-S1

Remplacer «ne pas dépasser la hauteur des constructions existantes », par « respecter les conditions visées à l'alinéa ci-dessous »

Ajouter pour le STECAL CO-S1 un alinéa :

- pour la reconstruction : « Les hauteurs de faitages et d'égouts ne dépasseront pas celles du bâtiment initial, avec une majoration possible de 1m pour 10 % de l'emprise concernée »

- pour l'extension : « - Au droit du bâtiment central : les hauteurs de faitage ou d'acrotère seront inférieures ou égales à celle du plancher de RDC accessible depuis l'esplanade sud-est, -Au surplus : les hauteurs de faitage ou d'acrotère seront de même hauteur que celles décrites ci-dessus, majorées de 1 m ». Pour info, voir : façades et coupe in projet de Charte p. 57)

- Ajouter « STECALn°4-aucune règle n'est fixée ».

Observation 52 :

ZONE N Article 8 - Aspect extérieur des constructions

Reprise de la remarque in extenso ajustement pour cohérence :

- (Page 310) Alinéa sur les toitures

Compléter : « En périmètres de STECAL, hors CO-S1, cette limite de 20 % peut se calculer...etc. »

- (Page 312) Ajouter un alinéa à la toute fin de l'article, après celui concernant « l'extension et la surélévation... » :

« STECAL CO-S1 : Nonobstant les interdictions, limitations et conditions valables pour la zone naturelle, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions suivantes : -Elles doivent s'inscrivent dans un projet global, architectural et paysager, couvrant la totalité du Secteur.

-La reconstruction, ne recherchera pas impérativement une réécriture historiciste du bâtiment initial ; elle devra néanmoins s'inscrire dans la volumétrie, le gabarit et l'ordonnancement préexistants, et en retracer le caractère prestigieux et monumental. Une composition axiale et symétrique par rapport à l'esplanade sud est requise. Les composants architecturaux devront allier à minima le verre et la brique, et les éléments de toiture devront être de teinte ardoise.

-L'écriture architecturale de l'extension sera résolument contemporaine et intégrer prioritairement les critères de développement durable et de bioclimatique : isolation renforcée, toitures végétalisées (sans limitation d'emprise), gestion des eaux pluviales, etc.... »

- Ajouter « STECALn°4 - aucune règle n'est fixée ».

Observation 53 :

ZAC DE COUPVRAY

- Justifier et ajuster la mise en forme (p. 27)

Observation 54 :

ZAC DES TROIS ORMES

Ajustement des volumes pour cohérence avec le dossier de ZAC :

- Remplacer « Développement économique (bureaux, commerces, hôtels..) : 125 000 m² d'activités économiques dont environ 8 100 m² de commerces et services, répartis selon le schéma ci-après » par :

« Développement économique (bureaux, commerces, hôtels...) : 145 000 m² d'activités économiques maximum dont environ 12 000 m² de commerces et services, répartis selon le schéma ci-après » (p. 24)

- Supprimer le « carrefour à sécuriser et à matérialiser » au droit du parc du Château (demi-lune)

Observation 55 :

PORT DE PLAISANCE

Ajustement de la règle par rapport à l'existant, erreur matérielle :

OAP Graphique :

- La limite sud doit davantage intégrer la berge nord du canal : darse, aménagements divers, etc...
- Omission du « triangle Sud Est » ; espace paysager... arbres à cavités...
- Omission en limite sud de l'espace permettant l'aménagement du bassin de rétention (« ... gestion des eaux pluviales »)
- Linéaires RDC actifs à reprendre : erronés au sud, omis en bordure de la piazzetta
- Hauteurs / ilot le plus au sud : remplacer R+2+C par R+3+C, si ce paramètre est maintenu (voir ci-après remarques sur les OAP écrites)

- Omission des reculs obligatoires sur l'alignement de la RD45 de 6 m (rive nord) et 10 m (Rive sud)
- Omission de la zone à « *Norme de stationnement réduite* » (en lien avec L'art, 12 de la MeC et art 14 corrigé ci-dessous de la révision)

OAP écrite :

- La formulation « *la hauteur des constructions s'échelonne entre 60 m et 65,5 m NGF, etc....* » Introduit une imprécision, et un risque de confusion, voire de contradiction avec La limitation (introduite par le projet de révision) en nombre de niveaux : R+2+C, R+3 + C, etc... Nous proposons de revenir à la formulation de la MeC : localisation graphique des plafonds NgF uniquement.

Ce paramètre est d'ailleurs le seul utilisé pour la rédaction de l'art. AUm7 sur les hauteurs.

- Harmonisation éventuelle de la rédaction avec les remarques ci-dessus.)

Observation 56 :

HABITAT - ECO CONSTRUCTION

- Les 30% de LLS se font à l'échelle de la ZAC (comme dans L'actuel OAP mixité) et non de chaque secteur-incompatible avec certaines opérations déjà lancées, (p. 1

Observation 57 :

Règlement Graphique

- Le projet fusionne les zones AUbCo et UApCo en une seule zone AUm. Cette fusion présente l'intérêt de globaliser l'opération d'ensemble du quartier du port. Néanmoins certaines spécificités réglementaires de part et d'autre de La RD45A doivent être préservées : Voir ci-après observations sur le règlement écrit.

Au plan graphique, il est proposé :

Au nord de la RD45A, la création d'un secteur AUm.a.

De corriger le périmètre des OAP (omission du « *triangle* » sud-est).

. Et suivant la vérification à faire de l'art N1, de créer ou non un secteur Nx (Np dans la MeC), autorisant les ouvrages liés aux aménagements prévus sur le quartier du port : Voir ci-après observations sur le règlement écrit - Extrait de plan (A6).

CARTOGRAPHIE (Plan de zonage)

- Création d'un STECAL n°4 - « *Construction légère d'accompagnement et d'animation de l'espace public* »
- Faire apparaître les lois el les implantations de construction (reflet du cadastre) -secteur de la Fosse Saint-Etienne, Secteur Les Bonshommes et secteur Les Cents Arpents (si possible)
- Faire apparaître le groupe scolaire (Jean-Louis-Etienne)
- L'emprise du kiosque n'est pas bien position (implantation à respecter au plus près) - plan d'implantation joint (A1),
- L'emprise du STECAL CO-S1 n'est pas correcte

A reprendre pour environ 2.7 hectares (27 326m²) suivant le plan de délimitation joint (A2),

Recentrer le périmètre dans le parc

-Les étoiles (autre patrimoine protégé) doivent être situées sur la Maison natale de Louis Braille, La Ferme du Couvent, la Grange aux Dîmes et les communs du château

-ZAC des 3 Ormes : la zone N déborde sur certaines emprises constructibles - Lots N04C17 à C19 (Marignan), N04C16 / N05C2, N05C6

- Ajustement des espaces boisés classés permettant la reconstitution des allées historiques du parc. (Plan d'A5)

Plan des modifications à apporter sur le zonage (A4)

- Reculer la limite de la zone N sur la ZAC des Trois Ormes afin de ne pas entraver Le développement prévu dans le cadre de la ZAC (Plan A7).

Observation 58 :

Annexe n°7 Emplacements réservés

Reprendre CO_5 ; « Rue Saint-Pierre » à remplacer par « Ruelle Foirauze » Reprendre CO_6 : « Ruelle Foirauze » à remplacer par « Rue des Tamaris » Reprendre CO_8 : ajouter « Rue de Montry » à la suite « d'aménagement d'une voie cyclable »

Reprendre CO_9 : ajouter « Rue des Anes » à la suite « d'aménagement de voirie »

8.4.5. Avis de la mairie de Magny-le-Hongre

La mairie de Magny-le-Hongre donne un avis favorable sous réserve de l'observation suivante :

Observation :

Logements sociaux dans l'OAP du Quartier des Bois :

L'ajustement porte sur la modification des « 25% de logements sociaux » afin de porter cette règle à 10 logements sociaux sur les 104 à créer en totalité.

8.4.6. Avis de la mairie de Saint Germain sur Morin

La mairie de Saint-Germain-sur-Morin émet un avis favorable avec les 4 réserves suivantes :

Réserve 1 :

Que soit pris en compte le porter à connaissance d'EPAFRANCE qui organise une nouvelle compensation agricole dans la zone de la grande couture avec un échange de terrain entre la commune et EPAFRANCE.

Réserve 2 :

Modification en ce sens de l'arrêté de n°2023-DRIEAT-IF/153 du 23 novembre 2023 portant prolongation et modification de la dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées dans le cadre du projet des ZAC de Coupvray et des trois ormes.

Réserve 3 :

L'échange de la parcelle ZA 45 propriété de la commune, nouvelle zone de contrepartie, contre une partie de la parcelle ZA 51 de 17256 m² propriété d'EPAFRANCE futur terrain d'assise du groupe scolaire.

Réserve 4 :

Inscription de la parcelle ZA 45 en zone A du PLUI et l'inscription du terrain qui accueillera le futur groupe scolaire en zone UE du PLUI.

8.4.7. Avis de la mairie de Serris

La mairie de Serris émet un avis favorable mais demande la correction d'omissions ou d'imprécisions du règlement graphique et des évolutions rédactionnelles mineures du règlement écrit suivantes :

Observation 1 :

Observations règlement graphique

- Finaliser l'insertion de l'alignement des arbres existants au règlement graphique, ajustement du règlement graphique.
- Ajuster le règlement graphique et insérer le projet de modification de limite communale
- Insérer en complément dans le règlement graphique les zones de bruits délimitées par arrêté préfectoral conformément au plan annexé
- Anticiper la modification des limites communales avec Chessy et intégrer les nouveaux projets sur la cartographie conformément à la cartographie jointe à la présente annexe
- Préciser les éléments du règlement graphique en introduisant une numérotation des PAPAG et un encart précisant les surfaces distinguant les parcelles, précisant l'objet, mise en cohérence formelle des sites conformément au plan annexé à l'observation
- Complément du règlement graphique avec matérialisation de la voie nouvelle conformément au document annexé à cette observation.
- Numérotter les OAP pour faciliter leur compréhension, insérer la légende idoine

Observation 2 :

Lexique

Reprise de l'intégralité du lexique pour vérification et ajustement juridique avant approbation du PLUI dont :

- Contenu du règlement, Champ d'application et Portée du règlement, page 5 :
- Harmoniser les articles cités de la façon suivante : « *article L.XXX du Code de(nom du code en minuscule)* »
- Contenu du règlement, Champ d'application et Portée du règlement, page 5 ;
- Adaptation de la rédaction pour tenir compte des règles posées aux articles L. 152-1 et L. 421-8 du code de l'urbanisme.
- Contenu du règlement, Les zones à urbaniser en Zone démenagement Concertée ou opérations d'ensembles engagées (AUZ) page 6 :

Il est fait état, ici et dans le titre, à des ZAC ou opérations d'ensemble, mais toutes les zones sont des ZAC. Y-a-t-il des secteurs dédiés à des opérations d'ensemble ? Si tel n'est pas le cas, l'expression « *opérations d'ensemble engagées* » pourrait être supprimée. »

Contenu du règlement, A la suite du tableau Les zones naturelles, page 6 :

- Réorganiser la ventilation de l'explication du contenu du plan de zonage en la positionnant avant d'aborder les annexes du règlement
- Insérer l'explication des périmètres soumis à prescriptions particulières après le rappel de la nomenclature du règlement

Contenu général du règlement, A la suite du tableau Les zones naturelles, page 7 :

Les espaces paysagers et verts protégés peuvent être regroupés sous une dénomination unique (à condition qu'ils relèvent du même objectif de protection sinon le règlement graphique distinguera les espaces protégés) Eventuelle modification : « Le plan de zonage identifie les espaces paysagers protégés, sans les distinguer des espaces verts protégés. Cette mention peut utilement être regroupée avec celle figurant au-dessus relative aux espaces écologiques et/ou paysagers à protéger. Le cas échéant, le règlement graphique pourrait distinguer les espaces protégés au titre de l'article L. 151 -19 et ceux identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Contenu général du règlement, A la suite du tableau Les zones naturelles, page 7 :

Ajout du renvoi juridique pour les secteurs à plan de masse, Eventuelle modification : « *S'il s'agit de secteur plan de masse, il convient de renvoyer à l'article R. 151 -40 du Code de l'urbanisme.* »

Contenu général du règlement, juste avant Adaptations mineures, page 8 :

Insérer ici liste des différents plans et périmètres.

Contenu général du règlement, Adaptations mineures, page 8 :

Ne pas mentionner un seuil, remplacement par « *faible* » puisque aucun seuil chiffré de tolérance n'est mentionné

Contenu général du règlement, Adaptations mineures, page 8 :

Supprimer la limitation des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du PLUI

Contenu général du règlement, Ouvrages techniques, page 9 :

La disposition permet dans toutes les zones (y compris A et N) l'implantation d'ouvrages techniques avec pour seule restriction la bonne insertion paysagère ou architecturale

Proposition de modification de la rédaction « *l'implantation d'ouvrages technique est subordonnée à une nécessité avérée et à une insertion paysagère et architecturale soignée. En zones A et N, elle doit être strictement justifiée par l'absence d'alternative en zone urbanisée* »

Contenu général du règlement, Ouvrages techniques, page 9

L'article L. 111-5 du Code de l'urbanisme mentionne un délai de 10 ans. A moins qu'un document supra-règlementaire (PPRN, servitude, etc.), le règlement doit reprendre le délai légal de 10 ans.

Contenu général du règlement, Application du règlement aux constructions existantes, page 9 :

Modifier la rédaction de la façon suivante : « *Les travaux portant sur une construction existante devenue non conforme peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité aux règles du PLU* »

Contenu général du règlement Application du règlement aux lotissements, page 10 :

Modifier la rédaction et citer l'article L. 442-9 du CU, qui rappelle notamment que la caducité ne vaut que si un PLU existe. « *Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu* ».

Contenu général du règlement Application du règlement aux lotissements, page 10 :

Le détachement d'un terrain supportant des bâtiments non destinés à être démolis ne constitue pas un lotissement au sens de l'article L. 442-1 du Code de l'urbanisme. Le règlement ne peut encadrer le reliquat issu d'une telle opération, (Application du règlement aux lotissements, page 10)

Contenu général du règlement, Application du règlement en cas de division en propriété ou en jouissance (autres que lotissement), page 10 :

Rappeler que ne constitue pas un lotissement le détachement d'un terrain supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis, il n'est donc pas possible de réglementer le reliquat éventuel. »

Contenu général du règlement, Réglementation du stationnement, page 10 :

Certaines prescriptions à caractères informatif ou incitatif ne sont pas opposables à l'instruction des autorisations d'urbanisme, précision à apporter

Contenu général du règlement, Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement, page 11 : Suppression de la référence à une distance fixe de 200 m afin de permettre une appréciation contextualisée au cas par cas.

Contenu général du règlement, Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement, page 11 : Les effets attachés à une concession (comme mutualisation, droits à construire) ne peuvent être reconnus que si celle-ci est consentie pour une durée suffisamment longue généralement comprise entre 10 et 20 ans, (Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement, page 11)

Contenu général du règlement, Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement, page 11 : Préciser qu'il peut être, par décision motivée, « *déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité* » en application du 4° de l'article L. 152-6 du Code de l'urbanisme »

Contenu général du règlement, Sursis à statuer, page 11 : Suppression de la référence car elle n'a plus de fondement juridique,

Contenu général du règlement, Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols, page 12/13 :

Modifier la rédaction pour précision : Les règles du RSD ne sont opposables au permis de construire que si elles relèvent des cas prévus à l'article L. 421-6 du Code de l'urbanisme (dont implantation des constructions, destination, nature, architecture, dimensions, assainissement et aménagement des abords).

Contenu général du règlement

Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols, page 13 : Suppression « *Le SDRIF n'est pas directement opposable aux autorisations de construire. Sa mention peut être supprimée.* »

Contenu disposition générale du règlement

Espaces boisés classés, page 15 : Supprimer l'interdiction, les affectations des EBC sont seulement strictement encadrée,

Contenu disposition générale du règlement : Elagage des arbres en limite de propriété, page 15)
: Ce rappel ce n'est pas indispensable, ce n'est pas de la réglementation d'urbanisme

Contenu disposition générale du règlement : (Rappels de procédures, page 16): Ne pas reprendre la liste des communes afin de ne pas figer l'application de la déclaration qui dépend des délibérations communales,

Contenu disposition générale du règlement (Rappels de procédures, page 16):

Suppression du rappel de R. 111-27 a été fait précédemment.

Contenu général du règlement Surfaces de plancher autorisée dans les périmètres de ZAC, page 17/18 : Etendre la règle qui doit s'appliquer à l'ensemble des communes, aucune délibération n'étant requise

Surfaces de plancher autorisée dans les périmètres de ZAC, page 18 : La surface de plancher des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas limitée ni comptabilisée dans ces seuils,

Changement d'usage, page 22 /23 :

Contenu disposition générale du règlement :

Cette servitude est applicable si le règlement du PLUi délimite des secteurs à l'intérieur des zones U et AU (cf. art. L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme). Il convient donc de délimiter Lesdits secteurs dans le règlement graphique ou de supprimer le paragraphe

Lexique et définitions, Abri de jardin, page 25:

Il est utile de se référer non seulement au faîtage mais également à l'acrotère pour ne pas exclure les toitures plates de l'application de la règle. »

Lexique et définitions, Affouillement, page 25 :

Précision à insérer dans la rédaction : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Ces modifications du nivellement existant sont soumises à autorisation (permis d'aménager ou déclaration préalable en fonction de l'importance des travaux), à moins qu'elles ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur/profondeur excède 2 m,

Lexique et définitions, Annexe, (page 26)

Modifier la définition de l'annexe et la remplacer par celle du lexique national d'urbanisme définit l'annexe de la façon suivante : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale »,

Lexique et définitions, Annexe, (page 26) :

Préciser cette règle, l'acrotère renvoyant à une toiture-terrasse.

Lexique et définitions, Clôture (page 28) :

Préciser que l'édification ou la construction peut être soumise à autorisation administrative sous réserve de la délibération préalable de la commune,

Lexique et définitions, Construction, (page 29) :

Reprendre la définition de la construction de la manière suivante (projet de lexique national d'urbanisme) :

« Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Lexique et définitions, Coursive, (page 29) :

Suppression éventuelle de la définition des coursives, l'intérêt de préciser cette définition semble limité dès lors que le règlement n'y fait pas référence

Lexique et définitions, Couvertine (page 31) Lexique :

Suppression éventuelle, l'intérêt de préciser cette définition semble limité dès lors que le règlement n'y fait pas référence

Lexique et définitions, DPU, (page 32) :

Modification de la définition pour tenir compte de la définition légale du domaine public : « En application des dispositions de l'article L. 2111-1 du CG3P, font partie du domaine public les biens appartenant à une personne publique et qui sont : soit affectés à l'usage direct du public ; soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public. »

Lexique et définitions, DPU, (page 32) :

Préciser que la rédaction de l'article L. 300-1 auquel renvoie l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme a été modifiée. La sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels sont exclues du champ d'application du DPU par l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme. Cette possibilité est prévue, par dérogation à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme, par l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme.

Lexique et définitions, Emergence, (page 32) :

Préciser si ces émergences sont prises en compte, ou non, dans le calcul de la hauteur. »,

Lexique et définitions, Exhaussement, (page 35) :

La précision est insérée pour tenir compte des dispositions des articles R. 421-19 et R. 421-23 du CU ?

Lexique et définitions, Hauteur des constructions, (page 37) :

Reprendre la définition des hauteurs de la manière suivante (projet de lexique national d'urbanisme)

« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur »

Lexique et définitions, Lotissement, (page 39) :

Reprendre pour compléter la définition l'article L. 442-1-2 du CU qui précise par ailleurs que « Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées ».

-Lexique et définitions, Opération d'ensemble, (page 42) : Modifier la rédaction de la façon suivante : Opération portant sur la construction, par une seule personne physique ou morale, de

plusieurs bâtiments sur une même unité foncière (celle-ci pouvant ou non faire ensuite l'objet d'une division en propriété ou en jouissance), et faisant l'objet d'un seul permis de construire traduisant une composition globale cohérente, et prévoyant le cas échéant les voies, espaces communs et locaux annexes nécessaires au projet. Constitue également une opération d'ensemble la mise en œuvre d'un lotissement réalisé dans sur le cadre d'un permis d'aménager. Par extension, constitue également une opération d'ensemble la mise en œuvre du programme de construction d'une ZAC.

Lexique et définitions, Retrait, (page 45) ;

Précision du point de référence en cohérence avec la notion de retrait ; est-il nécessaire de prévoir une définition du « *retrait* », moins complète que celle donnée au titre de la « *marge de retrait* » ?

Lexique et définitions, Ruine, (page 45) Lexique :

Préciser la définition de Ruine car n'est pas considérée comme une ruine une construction simplement frappée d'un arrêté de mise en sécurité, dès lors qu'elle conserve sa structure principale et peut faire l'objet de travaux de réhabilitation,

Lexique et définitions, Voie publique, (page 49) :

Modifier la définition comme celle du projet de lexique national d'urbanisme qui définit la voie publique comme : « *La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant* »

Observation 2 :

ZONE UA article 3 (dispositions générales, en secteurs UAa et UAb) :

Page 58 : Est-ce que ces rus et rivières naturels sont connus et identifiés ? Par ailleurs est-ce que les hauts de berges sont facilement identifiables pour ne pas poser de problème au stade de l'instruction des demandes ? »

Observation 3 :

ZONE UA article 8 :

-Ajustement de la règle ART8 en UAb, pour mise en cohérence avec les règles actuellement applicables dans ce secteur de SERRIS, sans remise en cause de l'économie générale du PLUI avec intégration des précisions suivantes p 67 : (pour SERRIS aucun toit plat, ni toiture terrasse ne sera autorisé)

-Ajustement de la règle ART8 en UAb, pour mise en cohérence avec les règles actuellement applicables dans ce secteur de SERRIS, sans remise en cause de l'économie générale du PLUI avec intégration des précisions suivantes : p 69 [« *D'un mur en briques recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues »*]

Modifier rédaction toiture des constructions UAb P 68 [« *Les toitures des constructions nouvelles devront respecter le caractère historique des toitures des constructions avoisinantes* »]

Intégration panneaux PV P69 [En toiture, les panneaux sont intégrés suivant les règles de l'art de préférence dans l'épaisseur de la couverture de la construction afin d'en limiter l'impact visuel,]

Ajuster la rédaction pour les annexes dommageables : nécessite une décision judiciaire L. 481-1 du Code de l'urbanisme, p 71 [A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée]

(Clôtures, en secteurs UAv), page 71) Préciser la commune concernée concernant le chemin de Tournan.

Observation 4 :

ZONE UA Article 6 (dispositions générales, en secteurs UAa), page 62) : Est-ce que cette règle particulière s'impose aussi en secteur UAa (cf. règle particulière précédente). Préciser la règle pour les unités de plus de 1000 m²

Observation 5 :

ZONE UA Article 7 (dispositions générales, en secteurs UAa), page 63/65) :

Préciser le point de référence : faitage, acrotère, point le plus haut ?

Est-il possible de mieux identifier ce secteur, en insérant un plan mentionnant par exemple le nom des rues et/ou les références cadastrales des parcelles ?

Préciser le lien avec l'article 15 consacré aux modalités de desserte du terrain pour justifier une majoration de la hauteur.

Observation 6 :

ZONE UA article 9 :

-Précision de la notion de secteur patrimoniaux en SPR p 72 et mention en annexe à préciser.

Observation 7 :

ZONE UA article 10 :

(Page 74) préciser comme suit : *« un albédo élevé signifie que la surface réfléchit une grande partie du rayonnement solaire au lieu de l'absorber comme les surfaces claires comme la peinture blanche (indice de réflectivité entre 0,70 et 0,90 »*

Observation 8 :

ZONE UA Article 11

Dispositions générales, page 74 : Remplacement de la référence 0,8 m² par 0,85 m²

Plantations et aménagements paysagers page 75 :

Observation 9 :

Formulation à reprendre car qui laisse entendre que le PLU prendra automatiquement en compte toutes les évolutions futures de la loi or le PLU ne s'actualise pas automatiquement.

Observation 10 :

ZONE UA article 12 :

Les Espaces Paysagers à Protéger page 76 : Est-ce un simple renvoi à la réglementation des EBC ou les EPP boisés sont identifiés en EBC sur les plans ? Voir dans les documents d'urbanisme comment les EPP boisés sont classés et représentés.

Observation 11 :

ZONE UA article 14 :

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement page 78 : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, - stationnement des véhicules motorisés, normes de stationnement visiteurs page 80 : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des vélos, normes de stationnement des vélos page 82 : Les sous destinations non énumérées sont-elles réglementées ? Dans ce cas préciser dans le règlement.

Observation 12 :

ZONE UA article 15 :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, page 83 : Le lexique distingue accès et voie (publique et privée). La disposition dans l'article 15 du règlement mériterait d'être clarifiée en cohérence avec les définitions du lexique.

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, page 83 : il s'agit d'une règle relative à l'accès, alors que le paragraphe à déplacer le paragraphe vers la partie conditions d'accès aux voies de la même page.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public, page 83 : Prévoir une largeur minimale est nécessaire (accessibilité, services secours, livraison)

Observation 13 :

ZONE UA art 16 :

Eclairage public, page 85 :

Préciser La rédaction de la façon suivante : « *Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement/ opération d'ensemble...* »

Locaux de stockage des déchets, page 85 : L'enlèvement des déchets doit pouvoir s'effectuer depuis le domaine public sans que cela implique la création d'une aire dédiée sur celui-ci.

Observation 14 :

ZONE UB article 3 :

Dispositions générales, en secteurs UBb UBc ET UBh, page 92 : A propos de la voie de desserte mentionner également les voies privées.

Vérifier le recul de 2 cm pour confirmation

Dispositions particulières, page 92 : Suppression de la note de travail

Observation 15 :

ZONE UB article 4 page 91 à 94 :

Rectification de la règle mentionnée en article 6 apporter la précision suivante p 91 [Seules les annexes et abris de jardins peuvent être implantées en limites séparatives de fond. Sur la commune de SERRIS, en cas de retrait en limite séparative, celui-ci sera de 1m minimum. »

Dispositions générales, en secteurs UBa :

Préciser dans quels cas on retient le faitage (toiture à pente) et l'acrotère (toiture terrasse)

Dispositions générales, en secteurs UBa : Pour les Communes concernées par des retraits calculés différemment, il y a 3 rédactions différentes, à harmoniser, -dispositions générales, en secteurs UBb et UBc) : Le faitage ou l'égout du toit peut être pris en compte pour déterminer la hauteur d'une construction avec une toiture à pente. Il faudrait préciser quel est le point de repère retenu.

Dispositions générales, en secteurs UBa, UBb, et UBc, page 95 : préciser la distance exigée concernant le retrait obligatoire pour les extensions ?

Dispositions générales, en secteurs UBch :

Quel est le point de repère pour calculer la hauteur de la façade ?

Dispositions générales, en secteurs UBch : C'est bien un décalage de 2 cm qui est prévu ?

Observation 16 :

ZONE UB Article 5 :

Dispositions générales, en secteurs UBch, page 94 : Quel est le point de référence à retenir pour calculer la hauteur de la façade ?

Observation 17 :

ZONE UB Article 7

Dispositions générales, en secteurs UBa, UBb sauf Coupvray UBch), page 95 :

Pour les toitures à pentes, il faudra respecter la hauteur au faîtage + la hauteur à l'égout du toit + le nombre de niveau -dispositions particulières, page 95 : Justifier la dérogation sur la hauteur (spécifique à la structure en bois) et préciser s'il s'agit de prescriptions d'intégration architecturale.

Observation 18 :

ZONE UB article 8 :

Ajustement de la règle ART8 en UB, pour mise en cohérence avec les règles actuellement applicables dans ce secteur de SERRIS, sans remise en cause de l'économie générale du PLUI avec intégration des précisions suivantes p 98 : [pour SERRIS aucun toit plat ne sera autorisé].

Implantation des capteurs solaires, page 100 :

Remplacer « *de préférence* » par « *doivent* » ou si autorisations des exceptions encadrées il faudrait

ajouter

« *sauf impossibilité technique dûment justifiée* »

Clôtures. Page 101 : Il est déjà prévu une règle spécifique pour le secteur UBch à Chessy, à requestionner.

Observation 19 :

ZONE UB article UB 10 Page 102 : Est-il possible d'être plus précis pour savoir ce qu'est un albédo « *élevé* »

Observation 20 :

ZONE UB article 11 :

Formulation à reprendre car qui laisse entendre que le PLU prendra automatiquement en compte toutes les évolutions futures de la loi or le PLU ne s'actualise pas automatiquement.

Observation 21 :

ZONE UB article 12 :

Les Espaces Paysagers à Protéger : Est-ce un simple renvoi à la réglementation des EBC ou les EPP boisés sont identifiés en EBC sur les plans ? Voir dans les documents d'urbanisme comment les EPP boisés sont classés et représentés.

Observation 22 :

ZONE UB article 14 pages 106 à 112 :

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des véhicules motorisés, normes de stationnement visiteurs : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des vélos, normes de stationnement des vélos : Les sous destinations non énumérées sont-elles réglementées ? Dans ce cas préciser dans le règlement.

Observation 23 :

ZONE UB article 15 :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées, page 112 :

Déplacer le paragraphe consacré aux accès et non aux conditions de desserte.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public, page 112 : Préciser une largeur minimale des accès automobiles -conditions d'accès aux voies ouvertes au public, page 112)

Observation du cabinet GAA : Modification : concernant des voies départementales, des restrictions relatives aux plans d'alignement peuvent s'appliquer

Observation 24 :

ZONE UB article 16 :

- locaux de stockage des déchets, page 114 : L'enlèvement des déchets doit pouvoir s'effectuer depuis le domaine public sans que cela implique la création d'une aire dédiée sur celui-ci.

Observation 25 :

ZONE UC article 4 :

Dispositions générales, page 120 : Quel est le point de repère dans cette hypothèse pour mesurer la hauteur de la façade ?

Observation 26 :

ZONE UC article 7 :

Page 122 : Préciser le point de référence : faitage, acrotère, point le plus haut ?

Observation 27 :

ZONE UC Article 10, page 126 : Est-il possible d'être plus précis pour savoir ce qu'est un albédo « élevé »

Observation 28 :

ZONE UC article 11 page 126 :

Formulation à reprendre car qui laisse entendre que le PLU prendra automatiquement en compte toutes les évolutions futures de la loi or le PLU ne s'actualise pas automatiquement.

Observation 29 :

ZONE UC article 12 :

Les Espaces Paysagers à Protéger page 131 : Est-ce un simple renvoi à la réglementation des EBC ou les EPP boisés sont identifiés en EBC sur les plans ? Voir dans les documents d'urbanisme comment les EPP boisés sont classés et représentés

Observation 30

ZONE UC article 14 page 130 :

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des véhicules motorisés, normes de stationnement visiteurs : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des vélos, normes de stationnement des vélos : Les sous destinations non énumérées sont-elles réglementées ? Dans ce cas préciser dans le règlement.

Observation 31 :

ZONE UC article 15 page 135 :

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées : Le lexique distingue accès et voie (publique et privée). La disposition dans l'article 15 du règlement mériterait d'être clarifiée en cohérence avec les définitions du lexique, -conditions d'accès aux voies ouvertes au public : Prévoir une largeur minimale est nécessaire (accessibilité, services secours, livraison).

Observation 32 :

ZONE UC article 16 :

Assainissement des eaux pluviales, page 136 : Il est préférable de recopier ici les passages d'UB 13 plutôt que d'y renvoyer

Locaux de stockage des déchets, page 137 : L'enlèvement des déchets doit pouvoir s'effectuer depuis le domaine public sans que cela implique la création d'une aire dédiée sur celui-ci.

Observation 33 :

ZONE UD article 4 (dispositions générales), page 142 Prévoir une distance (minimale ou maximale) de retrait à insérer dans cet article

Observation 34 :

ZONE UD article 7 page 142/144 : Justifier la dérogation sur la hauteur (spécifique à la structure en bois) et préciser s'il s'agit de prescriptions d'intégration architecturale.

Observation 35 :

ZONE UD article 8 :

Dispositions diverses, page 144 remplacer le terme « épaisseur » par « profondeur ».

Observation 36 :

ZONE UD article 11

Les aires de parking, page 150 : Formulation à reprendre car qui laisse entendre que le PLU prendra automatiquement en compte toutes les évolutions futures de la loi or le PLU ne s'actualise pas automatiquement.

Observation 37 :

ZONE UD article 14

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des véhicules motorisés, normes de stationnement visiteurs : citer ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des vélos, normes de stationnement

des vélos : Les sous destinations non énumérées sont-elles réglementées ? Dans ce cas préciser dans le règlement -stationnement de vélos, normes de stationnement des vélos : Il y a un « mélange » des deux colonnes. Celle de gauche doit comprendre : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le reste doit être déplacé dans la colonne de droite, en face de la sous destination concernée. »

Observation 38 :

ZONE UD article16 :

Assainissement des eaux pluviales, page 158) : Recopier les dispositions pertinentes plutôt que renvoyer à un article d'une autre zone, Insertion de l'article UX-13

Locaux de stockage des déchets, page 137 : L'enlèvement des déchets doit pouvoir s'effectuer depuis le domaine public sans que cela implique la création d'une aire dédiée sur celui-ci.

Observation 39 :

ZONE UE article 7 ;

Dispositions générales, en secteur UEv, page 165 Quel est le point de repère pour calculer les hauteurs ?

Justifier la dérogation sur la hauteur (spécifique à la structure en bois) et préciser s'il s'agit de prescriptions d'intégration architecturale.

Observation 40 :

ZONE UE article 8 (dispositions générales), page 167 Préciser pour quelles raisons des annexes seraient « dommageables » : pour des questions d'intégration paysagère ? Ne pas imposer la démolition d'annexe, même illégalement édifiée en dehors de toute décision judiciaire ou en dehors de la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme.

Observation 41 :

ZONE UE article 10, page 167 :

Est-il possible d'être plus précis pour savoir ce qu'est un albédo « élevé » ?

Observation 42 :

ZONE UE article 11 page 168 :

Formulation à reprendre car qui laisse entendre que le PLU prendra automatiquement en compte toutes Les évolutions futures de La loi or le PLU ne s'actualise pas automatiquement.

Observation 43 :

ZONE UE article 14

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des véhicules motorisés, normes de stationnement visiteurs : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité.

Observation 44 :

ZONE UE article16 :

Locaux de stockage des déchets, page 176 :

L'enlèvement des déchets doit pouvoir s'effectuer depuis le domaine public sans que cela implique La création d'une aire dédiée sur celui-ci.

Observation 45 :

ZONE UX article 2 :

Mixité sociale, page 182 : Remplacer le terme « *habitations* » par « *logement* ».

Observation 46 :

ZONE UX article 2 :

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale, page 182

Eviter l'acronyme et préciser La destination / sous destination.

Observation 47 :

ZONE UX article 7 :

Dispositions générales, en secteur UEv, page 185 Quel est le point de repère pour calculer Les hauteurs ?

Justifier la dérogation sur la hauteur (spécifique à la structure en bois) et préciser s'il s'agit de prescriptions d'intégration architecturale.

Observation 48 :

ZONE UX article 10, page 195 :

Est-il possible d'être plus précis pour savoir ce qu'est un albédo « élevé » ?

Observation 49 :

ZONE UX article 11 page 196

Formulation à reprendre car qui Laisse entendre que Le PLU prendra automatiquement en compte toutes les évolutions futures de la loi or le PLU ne s'actualise pas automatiquement.

Observation 50 :

ZONE UX article 12 :

Les Espaces Paysagers à Protéger page 197 : Est-ce un simple renvoi à la réglementation des EBC ou les EPP boisés sont identifiés en EBC sur les plans ? Voir dans les documents d'urbanisme comment les EPP boisés sont classés et représentés.

Observation 51 :

ZONE UX Article 14 :

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement page 199 : Il n'est pas possible de prévoir l'application d'une règle qui n'existe pas encore à la date d'approbation du PLUi.

Observation 52 :

ZONE UX article 16 page 205 :

Assainissement des eaux pluviales : Recopier les dispositions pertinentes plutôt que renvoyer à un article d'une autre zone, Insertion de l'article UX-13

Locaux de stockage des déchets : L'enlèvement des déchets doit pouvoir s'effectuer depuis le domaine public sans que cela implique la création d'une aire dédiée sur celui-ci.

Observation 53 :

ZONE Aux, article 7

Préciser le point de référence : faitage, acrotère, point le plus haut ?

Préciser le lien avec l'article 15 consacré aux modalités de desserte du terrain pour justifier une majoration de la hauteur.

Observation 54 :

ZONE AUx Article 8, 10, 11, 12, 14, 15,16 Reprendre pour chaque article les développements opposables, surtout qu'il est prévu des règles générales, applicables à toute la zone Ux et des règles particulières applicables aux seuls sous-secteurs, qui n'existent pas en zone Aux.

Observation 55 :

ZONE AUm article 4 -dispositions générales, page 218 :

Quel est le point de repère pour mesurer la hauteur de la façade ?

Observation 56 :

ZONE AUm article 7 -dispositions générales, page 220

Renvoi à l'article 15 à vérifier et pas de paragraphe 2 2 aliéna dans l'article AUm15 ». Le lien avec l'article 15 consacré aux modalités de desserte du terrain n'apparaît pas évident pour justifier une majoration de la hauteur.)

Justifier la dérogation sur la hauteur (spécifique à la structure en bois) et préciser s'il s'agit de prescriptions d'intégration architecturale et modification de forme.

Observation 57 :

ZONE AUm article 10, page 223 :

Est-il possible d'être plus précis pour savoir ce qu'est un albedo « élevé ».

Observation 58 :

ZONE AUm article 11 page 224/225 Formulation à reprendre car qui laisse entendre que le PLU prendra automatiquement en compte toutes les évolutions futures de la loi or le PLU ne s'actualise pas automatiquement.

Observation 59 :

ZONE AUm article 12 :

Les Espaces Paysagers à Protéger page 197 : Est-ce un simple renvoi à la réglementation des EBC ou les EPP boisés sont identifiés en EBC sur les plans ? Voir dans les documents d'urbanisme comment les EPP boisés sont classés et représentés.

Observation 60 :

ZONE AUm article 14 :

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement : Il n'est pas possible de prévoir l'application d'une règle qui n'existe pas encore à la date d'approbation du PLUi

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité, -stationnement des véhicules motorisés, normes de stationnement visiteurs : Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité.

Observation 61 :

ZONE AUm article 4 -dispositions générales, page 218 :

Quel est le point de repère pour mesurer la hauteur de la façade ?

Observation 62 :

ZONE AUm article 7 -dispositions générales, page 220

Renvoi à l'article 15 à vérifier et pas de paragraphe 2 2 aliéna dans l'article AUm15 ». Le lien avec l'article 15 consacré aux modalités de desserte du terrain n'apparaît pas évident pour justifier une majoration de la hauteur.)

Justifier la dérogation sur la hauteur (spécifique à la structure en bois) et préciser s'il s'agit de prescriptions d'intégration architecturale et modification de forme.

Observation 63 :

ZONE AUm article 10, page 223 :

Est-il possible d'être plus précis pour savoir ce qu'est un albédo « *élevé* ».

Observation 64 :

ZONE AUm article 16 p 235 :

Locaux de stockage des déchets, page 137 : L'enlèvement des déchets doit pouvoir s'effectuer depuis le domaine public sans que cela implique la création d'une aire dédiée sur celui-ci.

Observation 65 :

ZONE AUZ article 2 page 240 :

Remplacer le terme « habitations par logements », - Préciser si dispositions générales ou particulières.

Observation 66 :

ZONE AUZ article 3

Dispositions générales = AUZ-TOB, page 244 préciser le point de repère pour calculer les hauteurs Article AUZ-3

Dispositions particulières : préciser la dimension « 2 cm ? »

Observation 67 :

ZONE AUZ article 4 -champ d'application), page 244 Répétition de « la plus élevée » ? » - dispositions générales = AUZ-CA, page 245 :

Articulation avec la règle générale à revoir : pour les façades et pignons avec des ouvertures (et donc des baies), le point de référence est l'égout du toit ou la sous face du linteau de l'ouverture, et pas l'acrotère

-dispositions générales = AUZ-TOA, page 246.

Préciser la référence pour mesurer la hauteur.

Observation 68 :

ZONE AUZ article 5, page 244 :

Intégrer titres : champ d'application puis, avant le tableau, dispositions générales.

Modification de forme « Répétition de « la plus élevée » -Absences des paragraphes cités a), b) et c) à l'article 4 précédent.

Observation 69 :

ZONE AUZ article 8

Dispositions spécifiques complémentaires, en AUZ-TOB, page 255 : Il ne pourra pas être exigé du pétitionnaire la production d'une telle étude, qui n'est pas prévu par le Code de l'urbanisme.

Observation 70 :

ZONE AUZ article 11 :

Dispositions générales, page 258 :

A déplacer en « dispositions particulières et identifier ce qui ne concerne que ces secteurs

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ, page 260 : le PLU n'intégrera pas automatiquement toutes les évolutions ultérieures à sa date d'approbation.

Plantations et aménagements paysagers :

A la plantation ou à terme ? » Précisions sur les plants des arbres.

Observation 71 :

ZONE AUZ article 12

Espaces paysagers à protéger, page 260 « Est-ce un simple renvoi à la réglementation des EBC ou les EPP boisés sont identifiés en EBC sur les plans ?

Observation 72 :

ZONE AUZ ARTICLE 14

Stationnement des véhicules motorisés, dimension des places de stationnement, page 262 :

Rappeler ces normes dans le règlement lui-même, dans un souci de meilleure visibilité.

Observation73 :

ZONE AUZ ARTICLE 16

Assainissement des eaux pluviales, page 269 Eventuelle insertion de l'article AUZ-13 -locaux de stockage des déchets : Modification de l'article, prévoir une possibilité d'enlèvement des déchets depuis le domaine public.

Observation 74 :

ZONE 2 AU, page 272

Préciser : « Dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLUi ».

Observation 75 :

ZONE A article 1 :

Dispositions générales, tableau des équipements d'intérêts collectif et services public, page 279

Pourquoi laisser la possibilité d'autoriser certaines sous-destinations relevant des « *constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs* » (article L. 151-11 du Code de l'urbanisme) dès lors que la zone demeure, par principe, affectée à la culture et à l'élevage.

Préciser la règle pour permettre d'apprécier si les conditions posées par 3° pourront être respectées ou supprimer cette vérification.

Observation 76 :

ZONE A article 3

Dispositions générales, hors secteurs Ap, page 285 « Qu'est-il prévu en secteur Ap ?

Pour quelle raison ne viser que les seules emprises publiques et par les voies et emprises publiques ?

Disposition particulières, page 285/286

Cette règle est déjà mentionnée au titre des dispositions générales »

Observation 77 :

ZONE A article 5, page 286 :

Préciser que le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie entre autres critères, en fonction de « la distance entre les constructions ».

Observation 78 :

ZONE A article 6 page 287 :

Dispositions particulières, secteurs couverts par STECAL - SERRIS - Emprise au sol), page les STECAL doivent présenter un caractère exceptionnel.

Observation 79 :

ZONE A article 7 page 287 :

Dispositions générales :

Préciser le point de référence : le faitage ou l'égout du toit pour la règle générale et, a priori, l'acrotère pour la toiture terrasse ;

Préciser le point haut de référence.

Prévoir la règle pour une adaptation non encadrée lorsque les caractéristiques techniques l'exigent.

Supprimer la dualité entre adaptation (dans ce paragraphe) et absence de réglé (dans le paragraphe suivant)

Remplacer le terme « *peuvent* » par « *doivent* ».

Observation 80 :

ZONE A article 8 page 288 :

Insérer la même règle en A et N concernant les clôtures en zones naturelles et forestières pour harmoniser les pratiques -Qu'elle est la règle pour les clôtures implantées sur les limites séparatives ?

Observation 81 :

ZONE A article 9 page 291 :

Supprimer « *Les dispositions de l'article 8 demeurent applicables* » (idem tous les articles 9 pour toutes les zones).

Observation 82 :

ZONE A article 14 page 294 :

Rappeler sous cet article que pour le STECAL prévu à Villeneuve-le-Comte, le stationnement doit être prévu sans imperméabilisation des sols.

Observation 83 :

ZONE A article 15 page 294 :

Modifier l'article de la façon suivante : « Si les terrains peuvent être desservis par des voies publiques ou privées, alors les accès porteront sur les voies publiques ou privées (et non les seules voies publiques).

Est-ce volontaire de n'avoir prévu aucune largeur minimale ? Ajouter la largeur minimale des accès automobiles -Simplification de l'article : c'est l'application de la règle précédente, qui s'applique évidemment aux RD, qui justifiera des restrictions, voire des refus d'autorisation notamment pour des questions de sécurité.

Observation 84 :

ZONE A Article 16 p 294 à 296 -alimentation en eau potable :

Suppression du « ou » à vérifier.

Préciser « Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement / opération d'ensemble... -locaux de stockage des déchets :

Prévoir une possibilité d'enlèvement des déchets depuis le domaine public.

Observation 85 :

ZONE N page 298 :

Il est fait référence à la règle issue des dispositions particulières ? Ou c'est une précision relative au fait que la règle posée s'applique à tous les secteurs de la N, sauf précision contraire ?

Article 1 :

Equipements d'intérêts collectif et services public, page 303 Reprendre la règle pour limiter la possibilité d'autoriser certaines sous-destinations relevant des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs » (L, 151-11 du Code de l'urbanisme) dès lors que la zone demeure, par principe, non constructible. Au reste, il n'est pas évident de savoir si les conditions posées par 3° pourront être respectées.

Observation 86 :

ZONE N article 5 p306 ;

Préciser que le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie entre autres critères, en fonction de « la distance entre les constructions ».

Observation 87 :

ZONE N article 6 page 307 :

Réglementer ce point susceptible d'avoir un impact sur la préservation de la zone.

Observation88 :

ZONE N article 7 page 307 :

Préciser le point de référence pour calculer les hauteurs.

Observation 89 :

ZONE N article page 308 :

Reprendre la rédaction de cet article pour les clôtures se mettre en conformité avec l'article L 372 du code de l'environnement pour les prescriptions de hauteur de l'espace laissé libre en bas pour permettre le passage de la faune, hauteur maximale autorisée, etc...

Observation 90 :

ZONE N article 9

Préciser pour quelles raisons des annexes seraient « *dommageables* » : pour des questions d'intégration paysagère ? Supprimer l'obligation de la démolition d'annexe, même illégalement édifiée en dehors de toute décision judiciaire ou en dehors de la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme.

Observation 91 :

ZONE N article 10, page 313 :

Difficulté, en l'état, à apprécier si un projet présente un « *albédo élevé* », règle à préciser.

Observation 92 :

ZONE N article 16 :

Eclairage public, page 316 :

Préciser « *Toutes les voies réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement / opération d'ensemble* »

Locaux de stockage des déchets, page 319 -Prévoir une possibilité d'enlèvement des déchets depuis le domaine public.

Observation 93 :

Observations complémentaires règlement toute zones

Article 9- Emprise :

Dispositions générales :

Ajouter rédaction suivante : L'emprise au sol est mesurée par rapport au nu de la façade, non compris les débords de toiture, les balcons et les éléments de modénature les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Supprimer « Les dispositions de l'article 8 demeurent applicables » (idem tous les articles 9 pour toutes les zones)

Préciser pour quelles raisons des annexes seraient « *dommageables* » : pour des questions d'intégration paysagère ? Ne pas imposer la démolition d'annexe, même illégalement édifiée en dehors de toute décision judiciaire ou en dehors de la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 481-1 du Code de l'urbanisme, (idem tous les articles 9 pour toutes les zones)

Article 14- Stationnement :

Ajouter Champ d'application :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, collectif devra réserver un minimum de 5 % du nombre total réglementaire des places prévues aux personnes à mobilité réduite. Chaque place aura une largeur minimale de 3,30 m. Le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables. La distribution des places de stationnement devra être réalisée de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles.

Préciser la règle générale avec la rédaction suivante : « *Pour les opérations de 3 logements et moins : 2 places / logement* » ajouter : dont une couverte ;

-Artisanat et commerce de détail / Restauration / Activité de service avec accueil d'une clientèle : « Jusqu'à 1300 m² SDP : non réglementé. Au-delà de 1300 m² SDP : 1 place / tranche entamée de 150 m² de SDP » Préciser la réglementation en dessous de 1300m².

Ajustement de la règle article 14 pour toutes les zones avec insertion in extenso des précisions suivantes uniquement pour le commerce précision pour le centre urbain. :

« Pour les projets totalisant jusqu'à 1 300 m² de Surface de plancher (SDP) de commerce, Il sera réalisé : - Si SDP < ou = à 100 m² : 2 places de stationnement plus 1 place/50m² de SDP. - Si SDP comprise entre 100 et 300 m² : 2 places de stationnement plus :

1 place/35m² de SDP. - Si SDP comprise entre 300 et 1300 m² :

2 places de stationnement plus 1 place/25m de SDP. Quand le projet totalise plus de 1300 m² de SDP « commerce » :

1 p/25m² de SDP (dès le 1er m²). Toutefois, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut excéder un plafond correspondant à la totalité de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers de pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'autopartage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Lexique et article 14 définition à requestionner : v Réglementation du stationnement : Il est rappelé que, conformément à l'article L.421-8 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme, et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux réalisés sont dispensés d'autorisation préalable. En particulier, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites. Les modalités de stationnement sur les espaces privés doivent permettre une circulation satisfaisante des véhicules répondant aux exigences de sécurité, de fonctionnalité, de praticabilité et de confort. Il doit prendre en compte les exigences réglementaires en matière de stationnement des personnes à mobilité réduite et des stationnements des véhicules électriques et hybrides, ainsi que celui des vélos (cf. Code de la construction et de l'habitation).

Ce rappel peut être inséré mais en principe ces règles ne sont pas sanctionnées au niveau du permis de construire - Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement Conformément à l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. La notion d'environnement immédiat recouvre un périmètre de 200 m. définie localement par une distance à parcourir à pied par les voies ou chemins normalement praticables.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non- opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La proximité de l'opération est définie localement par une distance à parcourir à pied par les voies ou chemins normalement praticables qui ne pourra pas excéder 200 m. La notion de concession à long terme s'entend pour 15 ans minimum.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Observation 94 :

Annexes :

ANNEXE 1 page 321 :

Lister les espèces préconisées et non pas les espèces autorisées.

Observation 95 :

ANNEXE 2 page 322 :

Préciser s'il s'agit d'un secteur plan de masse prévu par l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme -Le plan annexé DP 1 définissant l'aménagement paysager de parcelles privatives (localisation et essence des arbres, clôtures, emplacement abri de jardin) paraît excéder ce qui peut être encadré à l'intérieur d'un secteur plan de masse, document à reprendre pour modification.

Observation 96 :

ANNEXE 4 page 324

Préciser la légende du plan (sur lequel figure les limites de hauteur) pour renvoyer expressément aux limites de hauteur. Améliorer la lisibilité des limites de hauteur figurant sur le plan.

Observation 97 :

ANNEXE 6 page 326 :

Intégrer une photographie permettant de visualiser clairement chaque élément de patrimoine protégé de la liste Préciser l'élément bâti concerné pour chaque « élément bâti » -Pour chaque « bâti remarquable » d'identifier ce qui fait l'objet de la protection (façade, toiture ou construction dans son ensemble). Fiche à réalisées pour chaque élément bâti identifié (comprenant l'adresse, la parcelle cadastrale, une description de la construction et une photographie)

Observation 98 :

ANNEXE 7 page 353 :

Préciser si l'emplacement réservé porte sur une partie de parcelle seulement. Mentionner pour chaque emplacement réservé, s'il grève toute la parcelle ou une partie seulement. -Pour une meilleure compréhension, cette colonne pourrait être déplacée entre « *description du projet poursuivi* » et « *bénéficiaire* »

Pour tous les emplacements réservés, destinés à la réalisation d'équipement publics, préciser de quel type d'équipement public il s'agit (idem pour tous les emplacements réservés destinés à réaliser des « *équipements publics* ».

Préciser la localisation et les caractéristiques des aménagements prévus.

Définir le programme de logements pour la création d'un emplacement réservé pour « *la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».

8.4.8. Avis de la mairie de Villeneuve le Comte

La mairie de Villeneuve le Comte sans donner d'avis fait part des observations suivantes :

Observation 1 :

Diagnostic :

Page 141, il est indiqué qu'il n'y a pas de structure pour personnes handicapées à Villeneuve le Comte, or il existe un établissement rue du Pont de Couilly.

Observation 2 :

Diagnostic :

Page 145, il est indiqué que les communes de Villeneuve le Comte et Villeneuve Saint Denis ne disposent pas d'écoles élémentaires ce qui est faux.

Observation 3 :

Document graphique (Plans) :

Indiquer en plus gros le nom des zones afin d'en faciliter la lecture.

Observation 4 :

Document graphique (Plans) :

Corriger une erreur graphique sur le plan. Dans le secteur du boulevard de l'Est, des fonds de jardin ont été classés en zone N. Ce n'est pas cohérent avec la situation de ces parcelles qui sont en zone urbaine selon le MOS et le PLU en vigueur. Il est demandé de retirer la zone N sur ces parties de parcelles et de les reclasser en zone Ub.

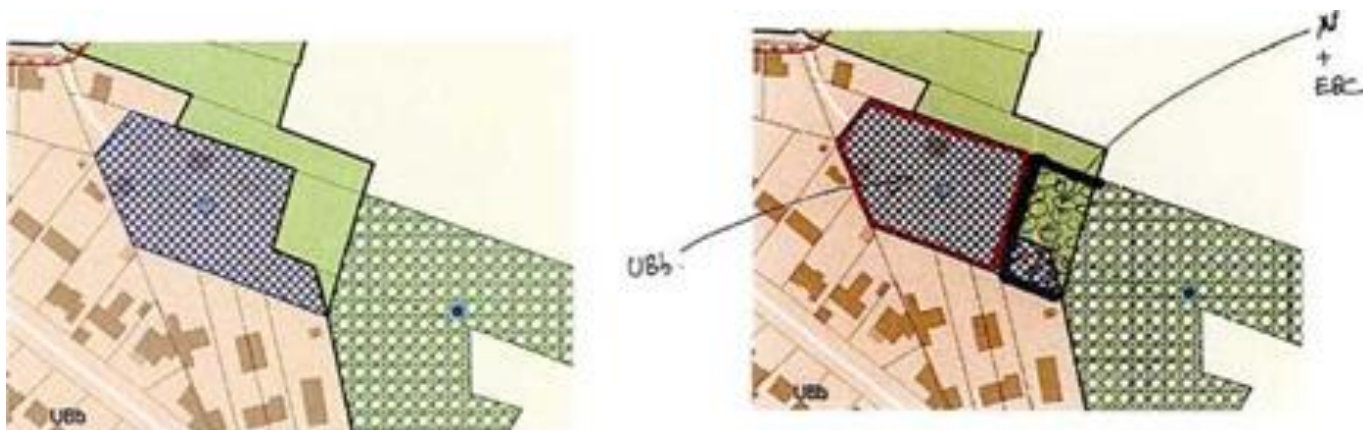


Observation 5 :

Document graphique (Plans) :

En absence de projet précis, de la présence d'un couvert forestier et de la présence très probable d'une zone humide, il est demandé de retirer le secteur de projet en attente d'un aménagement

global. A la place, il est demandé de classer une partie de la parcelle en zone UBb et l'autre partie en zone N avec un espace boisé classé.



Observation 6 :

Document graphique (Plans) :

Il est demandé de retirer le Stecal prévu au niveau de l'obélisque qui n'a pas de raison d'être.

Observation 7 :

Règlement :

Pour l'ensemble des zones, interdire les éoliennes dans le périmètre de protection du patrimoine SPR (article UA1 page 54 par exemple).

Observation 8 :

Règlement :

Article UA13, prévoir pour la gestion des eaux pluviales une possibilité de dérogation pour le réaménagement des constructions existantes ne respectant pas les nouvelles obligations ainsi que pour les maisons de Ville sans terrain ne pouvant se conformer aux règles.

Observation 9 :

Règlement :

En zone UXt en ce qui concerne les hauteurs autorisées (page 190), il est fait référence à des côtes NGF à regarder sur le plan 4.3. Suite à une erreur matérielle, ces côtes n'ont pas été reportées sur le plan. Les bonnes références sont à prendre sur le PLU de Villeneuve le Comte en vigueur.

Observation 10 :

Règlement :

Compte tenu déjà du paysage singulier de la commune de Villeneuve le Comte, un village rural dans une clairière forestière, caractéristiques reconnues dans le cadre de l'atlas des paysages du département de Seine et Marne comme dans le cadre du secteur patrimonial remarquable dont bénéficie la commune, compte tenu également du projet de zone agricole protégée porté par la commune de Villeneuve le Comte avec l'agglomération du Val d'Europe, il est demandé d'interdire les éoliennes en zone N, A et Ap.

8.5.Au regard des documents de planification

8.5.1. Le SDRIF-E

Le PLUI se doit d'être en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France Environnement (SDRIF-E).

Les orientations de ce Plan se traduisent dans le PADD, au travers :

- de la consommation d'espaces,

A l'horizon 2040, Val d'Europe Agglomération prévoit la réalisation de 9 314 nouveaux logements.

A noter toutefois que le PLUI ne précise pas la surface urbanisée considérée et que l'accroissement de la densité résidentielle telle que la définit le SDRIF n'est pas traitée.

- de la volonté de renforcer une attractivité résidentielle pour tous, en maîtrisant les gabarits et les modalités d'implantation des nouvelles constructions.
- du souci de privilégier l'éco-gestion et l'écoconstruction pour le développement de logements afin de ne pas obérer la mise en œuvre d'actions visant la rénovation énergétique du parc immobilier existant
- De la prise en compte la transition écologique valorisant la trame verte et bleue et le cadre de vie en préservant et confortant les corridors écologiques d'intérêts régional et local
- Du renforcement de dynamique économique et la préservation des commerces des centres villes.

8.5.2. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

	OBJECTIF PLH TOTAL	OBJECTIF PLH LOCATIF SOCIAL		dont résidence sociale
BAILLY ROMAINVILLIERS	10	-	-	
CHESSY	1200	320	27%	
COUPVRAY	1760	600	34%	260
ESBLY	80	-	-	
MAGNY LE HONGRE	520	220	42%	120
MONTRY	40	-	-	
ST GERMAIN SUR MORIN	160	-	-	
SERRIS	1350	480	36%	240
VILLENEUVE LE COMTE	60	34	57%	
VILLENEUVE ST DENIS	120	-	-	
Acquisition-Amélioration diffus VEA		60		
	5300	1714	32%	620

Le

PLH fixe des objectifs quantitatifs, il doit permettre le maintien d'un rythme de production moyen de 883 logements/an sur cette période, soit un potentiel de 5 300 logements commencés à échéance 2026.

.A noter que la définition et la prise en compte des résidences spécialisées restent imprécises.

8.5.3. Le Plan Climat Air-énergie Territoriale (PCAET) Val d'Europe.

Ce plan vise à créer un territoire dans une démarche d'urbanisation durable, résilient face au changement climatique et stockant du carbone.

Pour adapter le territoire aux changements climatiques à venir le PLUI :

Fixe dans ses orientations l'inscription dans ses zonages des Espaces Boisés Classés (EBC) et les espaces verts protégés.

Impose des essences locales en matière de réalisation de surface éco aménageables, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs.

Intègre les risques d'inondations à l'aménagement du territoire et évoque une adaptation et une innovation dans les modalités de gestion des eaux.

Pour développer des offres alternatives de modalités et d'intermodalité.

Le PLUI inclut cette orientation dans les OAP, notamment dans son IAP thématique « mobilités et espaces publics »

Par ailleurs le Plan s'attache à créer un territoire sobre et efficace en énergie.

Pour ce faire le PLUI, a fixé dans ses orientations le développement adapté des sites de méthanisation de rang local, des réseaux de chaleur urbains, et le solaire photovoltaïque en parking et toitures sur e territoire.

Pour développer l'économie circulaire, le PLUI s'attache à développer les circuits courts, réduire la quantité de déchets biosourcés, et lancer sur le territoire une dynamique « zéro déchets ».

8.5.4. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Seine-Normandie

Le PLUI prend en compte les objectifs du PGRI, dans les objectifs de L'OAP thématique « Trame verte et bleue » dont l'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire le risque de ruissellement.

Elle encourage l'utilisation de matériaux perméables et semi-perméables pour les parkings et les aménagements extérieurs. La gestion des eaux pluviales est privilégiée via des solutions fondées sur la nature. Enfin, les projets d'aménagement doivent prévoir la gestion des écoulements dès la phase de conception

Le règlement encadre en fonction des secteurs le taux d'espaces verts de pleine terre à respecter, la dérogation accordée dans les ZAC à ce sujet (20%) semblent faibles pour répondre à ces exigences de pleine terre.

8.5.5. Le Plan de Déplacements Urbain de la région Ile de France (PDUIF)

Pour satisfaire cette compatibilité, le PLUI :

- Prévoit, dans la plupart de ses OAP sectorielles des cheminements pour les modes actifs. L'OAP thématique « mobilité » évoque le développement du réseau de transport en commun (comme le site propre EVE) et de pistes cyclables.
- Fixe des exigences pour le stationnement vélo

- Encadre le stationnement des automobilistes et notamment le stationnement privé.

8.5.6. Le Schéma Régional de Cohérence (SRCE) d'Ile-de-France

Le territoire de Val d'Europe Agglomération est concerné uniquement par la présence de ZNIEFF de type 1 et 2, les habitats qui les composent sont principalement constitués de forêts et plus secondairement de milieux herbacés et d'autres boisements.

Ces réservoirs sont principalement situés en zone N, et ne sont impactés que par 1 emplacement réservé et un STECAL par le PLUI de Val d'Europe Agglomération.

9. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public sont analysées dans un fascicule distinct : RAPPORT 2^{ème} PARTIE

La commission d'enquête

Nicole SOILLY



Jean Pierre CHAULET



Fabien FOURNIER

