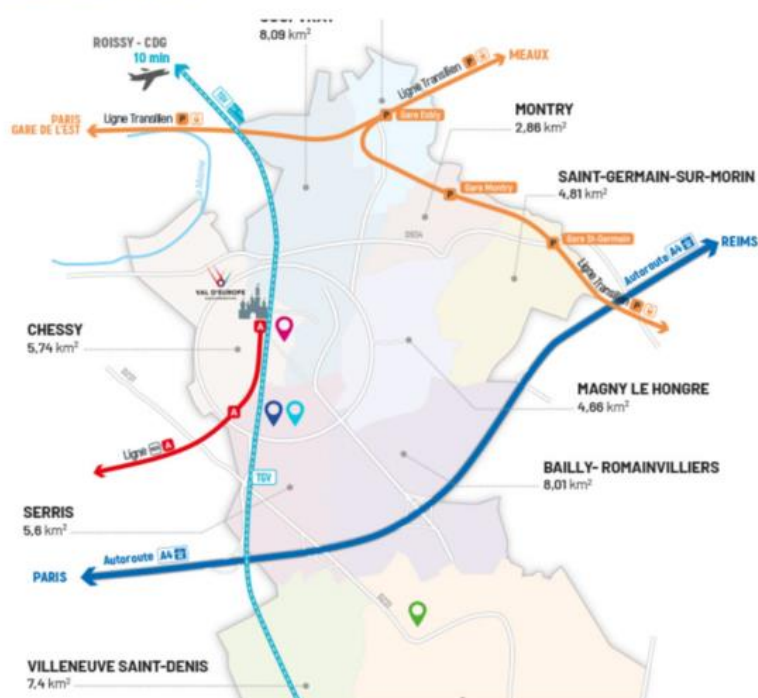




PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DE VAL D EUROPE AGGLOMERATION



RAPPORT 2^{ème} PARTIE OBSERVATIONS DU PUBLIC

COMMISSION D'ENQUETE

Nicole SOILLY

Jean Pierre CHAULET

Fabien FOURNIER

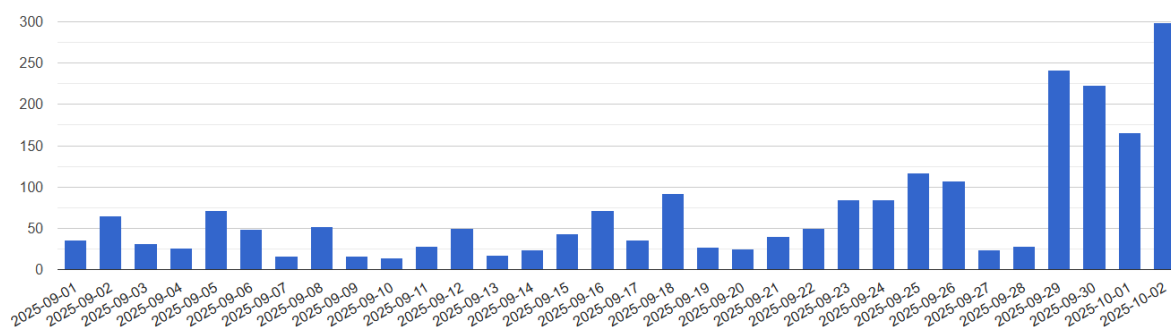
1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	4
1.1. CONCERTATION PREALABLE /INFORMATION/QUALITE DU DOSSIER.....	6
1.1.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	7
1.1.2. Commentaire de la commission d'enquête.....	8
1.2. CHANGEMENT DE ZONAGE.....	8
1.2.1. S'agissant des hauteurs autorisées :	9
1.2.1.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	9
1.2.1.2. Commentaire de la commission d'enquête	9
1.2.2. S'agissant de la constructibilité des fonds de jardins	9
1.2.2.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	10
1.2.2.2. Commentaire de la commission d'enquête	11
1.2.3. S'agissant de la zone Ap	11
1.2.3.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	13
1.2.3.2. Commentaire de la commission d'enquête	13
1.2.4. S'agissant des espaces verts réservés/espaces naturels	14
1.2.4.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	17
1.2.4.2. Commentaire de la commission d'enquête	17
1.2.5. S'agissant des STECAL.....	17
1.2.5.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	18
1.2.5.2. Commentaire de la commission d'enquête	18
1.2.5.3. Question de la commission d'enquête	18
1.2.6. Focus sur l'observation N°59 Représentants de la société EURODISNEY.....	19
1.3 LES OAP	20
1.3.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	21
1.3.2. Commentaire de la commission d'enquête	21
1.3.3. Question de la commission d'enquête.....	21
1.4. PRODUCTION DE LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE	24
1.4.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	25
1.4.2. Commentaire de la commission d'enquête	25
1.4.3. Question de la commission d'enquête.....	25
1.5. ENVIRONNEMENT /BIODIVERSITE/TRAME VERTE ET BLEUE	27
1.5.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	28
1.5.2. Commentaire de la commission d'enquête	29
1.5.3. Question de la commission d'enquête.....	29
1.6. MOBILITES/TRANSPORTS/MOBILITES DOUCES.....	31
1.6.1. Stationnement.....	31
1.6.1.1. Réponse du maitre d'ouvrage	32
1.6.1.2. Commentaire de la commission d'enquête	32
1.6.1.3. Question de la commission d'enquête.....	32
1.6.2. Mobilités douces.....	33
1.6.2.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	33
1.6.2.2. Commentaire de la commission d'enquête	33
1.7. PAYSAGE/ PATRIMOINE/QUALITE DE VIE	34
1.7.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	34
1.7.2. Commentaire de la commission d'enquête	34
1.8. CONSOMMATION D'ESPACE ETALEMENT URBAIN	36
1.8.1. Questions de la commission d'enquête	37
1.8.2. Réponse du maitre d'ouvrage.....	37
1.8.3. Commentaire de la commission d'enquête	37
1.9. EQUIPEMENT ET COMMERCES.....	37
1.9.1. Réponse du maitre d'ouvrage.....	38
1.9.2. Commentaire de la commission d'enquête	38

1.9.3. Question de la commission d'enquête.....	38
1.10. AUTRES PROBLEMATIQUES.....	38
1.11. QUESTIONS COMPLEMENTAIRES DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	41
1.11.1. Réponse du maître d'ouvrage.....	41
1.11.2. Commentaire de la commission d'enquête	42
2. ANNEXE OBS N° 59 STE EURODISNEY	42

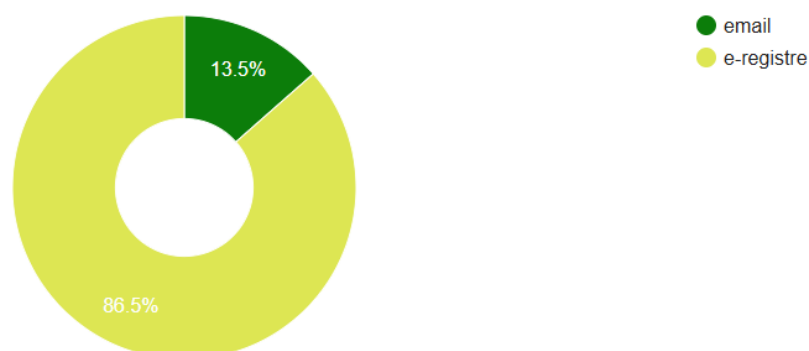
1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

171 personnes ont déposé des observations, 111 sur le registre numérique, 60 sur les registres mis à disposition du public dans les communes concernées.

Observations déposées sur le registre numérique



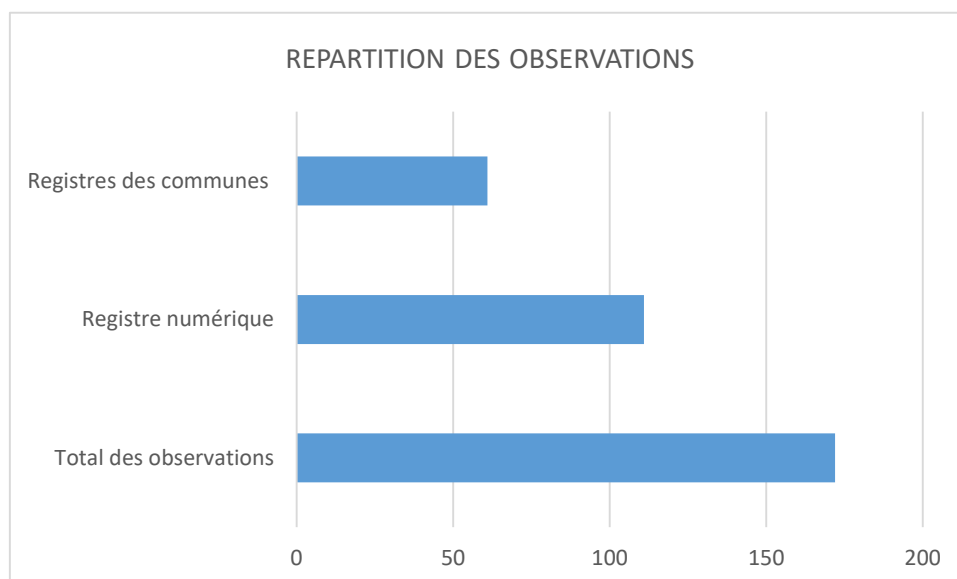
Provenance des contributions sur le registre numérique



Ci-après l'origine des dépositions sur les registres des communes :

COMMUNES	
VEA SIEGE	7
BAILLY-ROMAINVILLIERS	3
CHESSY	2
COUYPVRAY	27*
ESBLY	1
MAGNY LE HONGRE	0
MONTRY	4
SAINT GERMAIN/MORIN	4
SERRIS	0
VILLENEUVE LE COMTE	5
VILLENEUVE SAINT DENIS	6
TOTAL	60

*(dont 19 pétitions)



Dès leur réception, les observations ont fait l'objet d'un premier tri, selon un schéma basé sur les principaux thèmes évoqués lors de la phase « concertation ».

Il en est résulté les occurrences suivantes :

←Observations courriers	Concertation préalable/qualité du dossier	changement de zonage	Les OAP	Production de logements/ habitats collectifs et mixité	Environnement et biodiversité trame verte et bleue et zones	Risques naturels et technologiques, nuisances	Mobilité, transports publics et individuels et circulations	Paysage et patrimoine	Qualité de vie	Santé et établissements médicaux	Développement économique et rôles d'emploi	Consommation d'espace et étalement urbain, ZAN	Equipements et commerces	activité agricole sur le territoire	Développement des énergies renouvelables et ressource en	Autres problématiques	Hors sujet du PLUI
	18	34	7	15	8	4	25	8	15	1	4	1	14	6	0	27	0

Au de ces résultats, les thèmes retenus ont été reclassés comme suit :

Thème 1 : Concertation/Qualité du dossier

Thème 2 : Changement de zonage

Thème 3 : les OAP

Thème 4 : Production de logements et mixité sociale

Thème 5 : Environnement, biodiversité, trames vertes et bleues

Thème 6 : Mobilités, transports, circulations douces

Thème 7 : Qualité de la vie/Nuisances/Patrimoine

Thème 8 : Consommation d'espaces, étalement urbain/ZAN

Thème 9 : Equipements et commerces

Thème 10 : Autres problématiques

Les observations ci-après illustrent chacun des thèmes retenus :

1.1. Concertation préalable /Information/Qualité du dossier

Pour certains, le public n'a pas été consulté, ni informé ; le dossier est trop technique et difficile à appréhender.

Dans les échanges verbaux avec les visiteurs durant les permanences, ce manque de concertation, mais surtout d'information a été souvent évoqué, notamment sur la commune de Villeneuve-St-Denis.

OBS N° 1 et 2 du registre numérique M. BARBIER

« ...Ce recours s'appuie notamment sur l'insuffisance de la concertation préalable, l'absence de bilan de concertation annexé à la délibération du 14 mars 2025, l'absence de réponses aux observations déposées, et l'absence de garant indépendant pour la concertation environnementale ... »

L'intéressé considère *«...que la procédure de concertation a échoué dans son objectif d'association des habitants, notamment du fait de l'écartement systématique des critiques portant sur la forme et la traçabilité.. »*. Enfin, il met en avant *« la diffusion de documents dans des formats informatiques fermés limitant leur accessibilité. »*

Obs N° 19 du registre numérique un anonyme de Montry.

« Tout d'abord sur la forme de la consultation, ce dossier est très technique et fournir une synthèse claire et explicite aurait été appréciable pour que chacun puisse comprendre de quoi il en retourne exactement.

Ensuite, le fait que les permanences de la commission d'enquête soient toutes et toujours en journée pose problème pour les actifs. Personne ne posera une demi- journée de congés pour ce type de démarche. Il faudrait qu'il y ait des réunions le soir. »

Obs N°21 du registre numérique un anonyme de Coupvray

« ...Compte tenu, en outre, des critiques déjà exprimées sur l'insuffisance de la concertation préalable, nous estimons qu'un geste de prolongation de la procédure de quelques mois, afin que les nouvelles équipes élues puissent pleinement assumer l'adoption du PLUi, serait conforme à l'esprit démocratique et de nature à renforcer la légitimité du document... »

Obs N° 33 du registre numérique Mme LEONET DE Villeneuve Saint Denis

« ...Comment se fait-il que des terrains jusqu'à présent constructibles soient dorénavant qualifiés "Espaces classés" ? Il n'y a eu aucune concertation avec les propriétaires concernés... »

Obs 42 du registre numérique M. NUMEZ de Villeneuve Saint Denis

«...Et, surtout, comment se fait-il que cette décision lourde de conséquences pour les propriétaires concernés ait été prise sans concertation, sans en informer préalablement les personnes intéressées.. »

Obs N° 49 M. EL FATHI du registre numérique de Villeneuve Saint Denis

« ...Pour les propriétaires de ces terrains cela aura d'inévitables conséquences dont des conséquences financières. C'est d'autant moins compréhensible qu'il n'y a semble-t-il pas eu de concertation localement... »

Obs N° 81 du registre numérique M. LAUGERO de Villeneuve Saint Denis

« Sans une concertation suffisante, pas d'adhésion au projet, c'est toujours regrettable ».

OBS N°102 du registre numérique M. HUSSON de Villeneuve Saint Denis

« ...Comment expliquer l'absence de concertation préalable ou d'information spécifique envers les riverains et propriétaires directement touchés... »

Obs N°104 du registre numérique M. ALIX pour l'association RENARD

« ...nous avons demandé à être consultés dès la mise en révision, participé à la concertation en déposant des observations critiques, et le dossier arrêté ne nous a été communiqué que le 17 mars 2025, soit après la délibération du 14 mars. Par ailleurs, le bilan de concertation, obligatoire, n'était pas annexé à la délibération et, une fois enfin disponible, il ne prend aucunement en compte nos observations... »

1.1.1. Réponse du maitre d'ouvrage

Val d'Europe Agglomération précise que l'ensemble des corrections purement formelles et les erreurs matérielles seront corrigées dans le document d'approbation du PLUi.

Deux critiques distinctes sont formulées : une insuffisance de concertation, d'abord ; une absence d'information des évolutions prévues par le PLUi, ensuite.

S'agissant de la première critique, les modalités de concertation prévues pour la révision du PLUi ont été conduites tout au long de la procédure : informations via tous les sites internet des communes membres – et donc de la commune de Villeneuve Saint Denis (et de la Communauté d'agglomération), diffusion d'une plaquette d'information, organisation d'une réunion publique minimum et mise à disposition des registres en Mairies.

Ces modalités de concertation et d'information ont été suivies tout au long de la procédure, comme le met en avant le bilan de la concertation, tiré en même temps que l'arrêt du PLUi lors du Conseil Communautaire du 14 mars 2025. La collectivité a même proposé des temps et leviers de concertation supplémentaires : 4 réunions publiques ont été tenues et une adresse mail dédiée a été créée pour faciliter l'expression des administrés...

Puis entre l'arrêt du projet de PLUi et l'enquête publique, la communication sur le PLUi s'est poursuivie au-delà de la concertation imposée par le Code de l'urbanisme avec les informations proposées sur le site de l'agglomération, les flyers, le magazine de l'agglomération. Quant à la publicité de l'enquête publique elle-même, Val d'Europe agglomération a été au-delà des obligations définies par le code de l'urbanisme en procédant à une publicité en mairie et dans les journaux dès la mi-juillet.

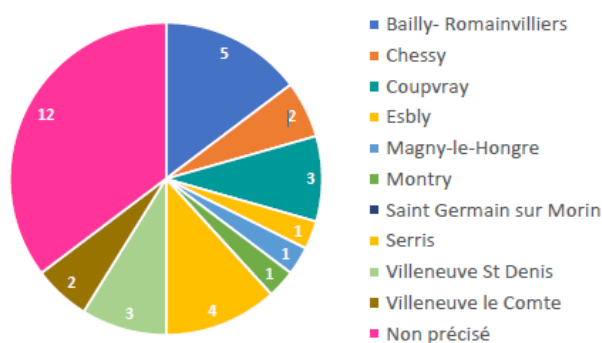
Enfin, l'association Renard (cf. Observations n° 1 et 2 de Monsieur Barbier) n'a bien évidemment pas été exclue de la phase de concertation et de consultation sur le projet de PLUi. Pour ce qui concerne les critiques formulées dans le cadre du recours introduit par l'association contre la délibération arrêtant le projet de PLUi, il n'y a pas lieu d'y répondre dans le cadre de l'enquête publique : il y sera répondu dans le cadre des écritures en défense produites devant le Tribunal administratif de MELUN.

La procédure répond donc bien aux obligations de concertation préalable fixée par le code de l'urbanisme (article L.102-3).

S'agissant de la seconde critique, la Communauté d'agglomération précise qu'elle n'est pas tenue d'informer tous les propriétaires touchés par des évolutions réglementaires (institution d'un emplacement réservé, reclassement du terrain en zone A ou N...), l'objet de l'enquête publique est de permettre aux habitants de constater les éventuelles évolutions réglementaires concernant leur terrain et de formuler les observations qu'ils jugent pertinentes

1.1.2. Commentaire de la commission d'enquête

S'agissant de la concertation, la commission d'enquête, confirme l'existence des actions menées en amont de l'enquête publique par VEA pour informer le public, et lui permettre de s'exprimer, 30 affiches et 1500 flyers ont été distribués, des registres ont été déposés dans les mairies, des réunions publiques ont été organisées. Le bilan de la concertation en fait foi, mais certes avec des participations du public différentes selon les communes.



Contributions par commune concernée

La commission d'enquête a été quelque peu surprise par la participation somme toute modérée de la population à cette enquête. Elle ne pense pas que cette relative modération soit liée à un manque de concertation ou d'information préalable mais à une sorte de consensus sur les objectifs poursuivis lié par ailleurs l'attractivité exercée par cette région et son centre Eurodisney gros créateur d'emplois. La réunion publique du 18 septembre l'a d'ailleurs confortée en ce sens, car elle n'a pas mis en exergue d'oppositions manifestes aux différents thèmes abordés.

La commission d'enquête considère donc que la concertation menée l'a été dans des conditions favorables, même si elle regrette que les propriétaires, n'aient pas été prévenus préalablement du fait que pour certains leur bien fassent l'objet d'un emplacement réservé, et ne découvrent ce changement que lors de l'enquête publique. En ce sens la commission d'enquête regrette que la loi ne fasse pas obligation au maître d'ouvrage de tenir informé les propriétaires concernés du changement à venir...

1.2. Changement de zonage

La majorité des observations retrace des situations personnelles découlant des conséquences qu'apportent les changements de zonage, et par la même le règlement, quant à leur possibilité de construire ou aménager les parcelles dont ils sont propriétaires.

1.2.1. S'agissant des hauteurs autorisées :

Obs N°3 du registre numérique Mme GEORGELIN de Coupvray

Demande de modification de la hauteur au faîtage en zone UBc

« ...La hauteur maximale autorisée en zone UBc à Coupvray est fixée à 7 mètres au faîtage, sans excéder R+C. Cette limitation apparaît particulièrement contraignante... »

« ...Pour rappel, la hauteur maximale au faîtage des constructions est fixée à 10 mètres dans les secteurs UBa, UBb à l'exception de Coupvray, et UBch ; 11 mètres dans les secteurs UBa de Coupvray et UBc d'Esbly ; 9 mètres dans les secteurs UBh ; et 7 mètres dans les secteurs UBb et UBc de Coupvray ».

Obs N° 26 M. ARNAUD de Bailly-Romainvilliers

« ...Les destinations autorisées sur le hameau de Bailly ne sont pas cohérentes avec les destinations envisagées dans l'OAP sectorielle « La Motte - Prieuré Est ». Elles ne sont pas non plus en accord avec les activités existantes sur ce secteur... » « Il faudrait préciser cela et ajuster les hauteurs maximales prescrites aux hauteurs des constructions existantes soit environ 6 m à l'acrotère et 11m au faîtage ».

Obs N° 2 du registre de Chessy Mme AIT AHMED

« ... en l'état la hauteur maximale autorisée en zone UBc à Coupvray est fixée à mètres au faîtage ...cette limitation apparaît contraignante au regard des besoins d'aménagement et de la cohérence architecturale....je sollicite la hauteur au faîtage portée à 9 mètres... »

1.2.1.1. Réponse du maître d'ouvrage

Les hauteurs maximales fixées au sein du règlement écrit ont pour objectif de permettre une évolution maîtrisée des différents espaces du territoire, tout en respectant les morphologies bâties existantes. Les échanges tenus entre les élus locaux et les élus communautaires ont permis de faire émerger plusieurs sous-secteurs faisant ressortir leurs spécificités, notamment en termes de hauteurs, ce qui explique les différences relevées.

Il est possible de modifier, sous certaines conditions, les hauteurs exposées dans le règlement écrit au stade de l'approbation.

1.2.1.2. Commentaire de la commission d'enquête

Le territoire présente des spécificités inhérentes à la morphologie de certains bâtis existants, l'un des objectifs du projet est « de prendre en compte les spécificités du territoire », dans ces conditions, la commission d'enquête trouve cohérent que certains sous-secteurs puissent présenter des dérogations quant aux hauteurs des constructions.

1.2.2. S'agissant de la constructibilité des fonds de jardins

Obs N° 5 sur le registre numérique un anonyme de Villeneuve le Comte

Observations relatives à la constructibilité et la desserte des fonds de jardins en zone UBb

L'intéressé est propriétaire d'un bien situé en zone UBb de 3500m².

Le projet du PLUI ne lui permet pas d'urbaniser la partie arrière de sa parcelle, or il souhaitait dans l'avenir pourvoir construire pour ses enfants.

Il constate que d'autres secteurs ont bénéficié de dérogations.

Dans cette logique, « *il lui semblerait juste et raisonnable d'étudier avec la même ouverture la possibilité de desserte et d'évolution de sa parcelle* ».

Il sollicite donc que soit envisagé :

-« *Soit l'extension mesurée du périmètre constructible sur sa parcelle (par exemple par une OAP sectorielle valant règlement),*

- « *Soit la suppression de la règle relative à la bande de constructibilité de 30 m, ou une modulation dans la zone UBb de cette bande de constructibilité dans le cadre des terrains profonds ou enclavés.*

Il conclut sa demande ainsi « :

« *Je sollicite la modification du PLUI afin de rendre constructible le fond de ma parcelle N°258 faisant partie de mon jardin situé au 27 rue de Paris.* »

Obs N° 6 sur le registre numérique un anonyme de Villeneuve le Comte

« *...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...* ».

Obs N°44 sur le registre numérique un anonyme de Villeneuve-Saint-Denis

« *...Dans le projet de PLUI, des terrains jusqu'alors constructibles ne le sont dorénavant plus (des bouts de jardins devenus "Espaces boisés classés". Qu'est-ce qui explique cette requalification ?* »

Obs N°46 sur le registre numérique M. Mme CEDOLIN de Serris

« *...Ils sont propriétaires d'un terrain situé 4ter route de Meaux à Serris. Ils s'opposent au classement en espace boisé classé de nouvelles portions de leur jardin. Le terrain à l'arrière de leur pavillon doit permettre la construction d'habitat individuel. Un portail a déjà été autorisé et installé rue du Puits...* »

Obs N°1 du registre de Bailly-Romainvilliers

« *Je sollicite la modification du PLUI afin de rendre constructible le fond de ma parcelle N°258 faisant partie de mon jardin situé au 27 rue de Paris.*

De plus je souhaiterais savoir s'il y a un projet concernant l'ancien terrain de basket qui jouxte le fond de ma parcelle (celle que je voudrais rendre constructible).

Ce terrain nous intéresserait mes enfants et moi de par sa situation».

1.2.2.1. Réponse du maître d'ouvrage

La définition des espaces urbanisés des communes, classés en zone U, se fait au regard de plusieurs critères. La distance autour des bâtis existants fait partie de ces critères. Lorsque la parcelle est trop profonde, elle n'est pas nécessairement incluse dans cet espace urbanisé théorique, sous-entendant que l'ouverture à l'urbanisation du fonds de jardins constituerait de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe. Cette méthodologie se doit également d'être compatible avec les espaces urbanisés de référence au titre du SDRIF-E.

Les contours de la zone U ont été néanmoins retravaillés avec les élus, afin de faire correspondre le premier travail géomatique avec les souhaits et possibilités d'évolution des communes, pour un tracé cohérent ne conduisant pas à contraindre inutilement certains administrés.

Par ailleurs, au sein des espaces urbanisés des communes, certaines parcelles ont été identifiées comme espaces boisés classés ou espaces paysagers protégés. Les règles de constructibilité y sont effectivement limitées, afin de préserver ces espaces de respiration au sein du tissu urbanisé, qui peuvent au surplus, dans certains cas, présenter un intérêt écologique particulier. Ces inscriptions graphiques objet d'observations lors de l'enquête publique seront examinées avant l'approbation.

1.2.2.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête est consciente qu'ouvrir les fonds de jardins à l'urbanisation constituerait de la consommation d'espaces en extension de l'enveloppe prévue par le SDRIF-E, or le PLUI se doit d'être en compatibilité avec ce document.

Le constat est fait que cette orientation a présidé à l'élaboration du plan de zonage de ce PLUI.

Toutefois, dans certains cas, notamment lorsqu'il s'agit de parcelles très profondes, et eu égard aux contraintes préjudiciables que pourrait subir le propriétaire, il est permis de penser que la situation mériterait d'être étudiée dans la mesure où, bien sûr, les dispositions du règlement en matière de constructibilité ne l'interdisent pas.

Pour ce qui est des espaces boisés classés et/ou protégés, la commission d'enquête ne peut que souscrire aux explications produites par VEA mais lui demande donc d'examiner les inscriptions graphiques, objet d'observations lors de l'enquête, avant approbation.

1.2.3. S'agissant de la zone Ap

Des agriculteurs, appuyés par la Chambre d'agriculture, se sont émus des restrictions qu'apporte la zone Ap à la poursuite de leur activité agricole, notamment quant aux possibilités d'aménager leurs installations existantes.

Par ailleurs la remarque a été faite que cette zone Ap est mal différenciée sur les documents graphiques et par la même difficile à identifier.

Obs N°22 sur le registre numérique Chambre d'agriculture d'IDF

Soutien à l'EARL des Meuniers

« ...L'avenir de leur activité est totalement compromis à cause du projet de révision du PLUi. L'entière de leurs parcelles est classée en zone Ap c'est-à-dire inconstructible pour l'activité agricole pour des raisons de protection de la biodiversité et des paysages. Nous ne pouvons accepter que seules soient prises en compte les contraintes paysagères

Obs N°23 sur le registre numérique M. AUBE SAS LE LIMODIN

« Le règlement PLUi/zone A/Arrêt du PLUI. (Page 278 du Règlement 4.1), stipule que la zone A correspond à l'ensemble des espaces agricoles. Les constructions, installations et aménagements agricoles y sont autorisés. Il est par ailleurs précisé que la zone A comprend des secteurs particuliers "Ap", totalement inconstructibles.

La SAS Le Limodin, exploitant agricole, est titulaire d'un bail à long terme sur les parcelles suivantes : commune de Villeneuve le Comte: parcelles ZO1, B183, B450, B76, B184, B185, B59, B443, B442, B441, B440, B61, B62, B63, B69, B70, B71, B570, B571. Elle est titulaire par ailleurs d'un bail sur des bâtiments de la ferme de l'Ermitage pour le stockage de son matériel, approvisionnements et récoltes.

Le changement de destination de ces bâtiments (STECAL) lui impose de créer de nouveaux bâtiments absolument nécessaires pour son activité agricole, et ce en accord avec le propriétaire du fonds. Les parcelles exploitées doivent donc impérativement garder le statut de zone A ».

Obs N°65 sur le registre numérique M.GREFFIN chambre d'agriculture d'IDF

« Le plan de zonage distingue la zone A et la zone Ap en une nuance très fine de jaune. Les différencier peut-être ardu. Nous demandons donc qu'il soit confirmé que les secteurs entourés de bleu-violet dans le plan ci-dessous sont bien classés en A constructibles pour l'activité agricole.



Obs N°97 sur le registre numérique M. AUBE DE Villeneuve le comte

«...étant donné la difficulté de lecture de la zone Ap dans les documents graphiques mis à disposition du public (4.2.Règlement graphique-9A.Villeneuve le Comte) nous vous demandons de bien vouloir nous préciser par écrit dans quelle zone sont classées les parcelles suivantes, en précisant pour quelle surface dans le cas où une parcelle serait concernée partiellement par l'un des deux types de zonage A ou Ap.

Parcelles B440,B441,B442,B443,B184,B184,B185,B61,B62,B63,B59,ZO1

Obs N°101 sur le registre numérique M. COHEN SNCF ZAC de la Garenne

« ... Mais il y a encore plus incohérent, le classement de la partie nord du terrain en zone AP alors même que le terrain n'a jamais eu d'utilité agricole, n'a fait l'objet d'aucune exploitation agricole, il obtient une classification bien plus sévère qu'un terrain agricole classique ! Autrement dit la totalité du terrain est purement inconstructible, une simple tente ne pourrait y être installée.

. Pour conclure, le classement de notre terrain en zone AP et zone N semble inapproprié et injuste au vu des caractéristiques urbaines, historiques, écologiques et environnementales du terrain et sera pour nous une atteinte disproportionnée à nos droits de propriété. Il semblerait qu'il y ait une volonté de supprimer nos droits, de nous exclure de tous projets possibles et à

terme peut-être de nous exproprier purement et simplement de notre terrain »

Obs N°101 sur le registre de Coupvray M. DUVERNEL

« Nous sommes actuellement en cours d'acquisition des parcelles cadastrées A363, A77 et A368, classées en zone A (agricole) dans le PLU en vigueur. Ces parcelles jouxtent directement notre exploitation.

À la lecture du projet de révision, nous avons constaté avec étonnement que ces parcelles sont proposées au reclassement partiel en zone N (boisée) sur certaines parties. Ce changement limiterait de manière significative les possibilités d'exploitation agricole »

« Il est nécessaire que les parcelles, restent en zone agricole A. Notre projet consiste à agrandir notre pépinière agricole, activité parfaitement cohérente avec le classement actuel, et qui contribue à la valorisation ainsi qu' 'à la préservation du cadre naturel ».

1.2.3.1. Réponse du maître d'ouvrage

La définition de zones agricoles protégées, totalement inconstructibles pour des motifs d'intérêt écologiques ou paysagers, participe d'un projet de PLUi veillant à la bonne fonctionnalité des continuités écologiques en présence sur son territoire. La contrainte n'est au demeurant pas nouvelle : La zone Ap a été décidée sur la base du cahier des prescriptions de la ZPPAUP (page 25) devenue de plein droit un site patrimonial remarquable en 2016, il était déjà indiqué pour la zone C de la ZPPAUP (dont le périmètre correspond à l'actuelle zone Ap) à l'article C.01 "les constructions de toute nature sont, d'une façon générale, interdites."

Le développement des activités agricoles doit répondre aux mêmes logiques de préservation de leur environnement que les autres activités, notamment en évitant le mitage et l'urbanisation au sein de zones sensibles.

Il ne s'agit pas pour autant de contraindre les activités agricoles en présence sur le territoire. Deux options sont alors envisageables :

- ✦ *Les exploitations existantes sont reclassées en zone Agricole, permettant leur évolution notamment pour le secteur de la ferme sur lequel sont déjà implantées des constructions*
- ✦ *Pour éviter de détourner les exploitations, une évolution modérée des bâtiments existants liés à l'exploitation en zone Ap peut être autorisée*

Des ajustements pourront ainsi être réalisés écrit au stade de l'approbation, afin de corriger le trait.

Concernant la vocation des parcelles, certaines parcelles à usage agricole ont été classées en N dans la version du PLUi arrêtée. Un croisement entre les parcelles classées en N et le Registre Parcellaire Graphique 2023 fait ressortir les reclassements envisageables, qui seront réalisés au stade de l'approbation du PLUi.

Par ailleurs, les couleurs utilisées pour les fonds de plan seront accentuées, au stade de l'approbation du PLUi, pour une meilleure distinction entre zones A et Ap.

1.2.3.2. Commentaire de la commission d'enquête

Comme exposé par VEA le développement des activités agricoles doit répondre aux mêmes logiques de préservation de leur environnement que les autres activités, notamment en évitant le mitage et l'urbanisation au sein de zones sensibles, mais il ne s'agit pas pour autant de contraindre les activités agricoles en présence sur le territoire et donc la commission d'enquête est favorable à ce qu'une évolution modérée des bâtiments existants liés à l'exploitation en zone Ap puisse être autorisée avant approbation.

1.2.4. S'agissant des espaces verts réservés/espaces naturels

Les déposants déplorent le classement de leur bien en zone naturelle leur supprimant ainsi toute possibilité de construction.

Certains voient des projets familiaux contrariés, d'autres constatent que leur bien est dévalorisé pour une éventuelle vente.

Obs N°1 registre du siège Mme PERELLA

« Le projet de PLUi prévoit le classement de la parcelle D840 en zone naturelle, alors que la parcelle D841 est classée en zone UBb l'intéressée souhaite faire construire pour sa fille ce qui l'en empêche.

Elle demande donc le classement de la parcelle D840 en zone UBb dès lors qu'il est démontré que la parcelle est située dans un secteur où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir une construction »

.Obs N° 10 et Obs N° 14 un anonyme de Villeneuve St Denis

« ...concernant mes parcelles cadastrées section B n° 562, 695 et 696, situées sur la commune de Villeneuve-Saint-Denis, actuellement classées en zone UAA constructible dans le PLU en vigueur. Il apparaît que ces parcelles ont été reclassées en "emplacements réservés pour espaces verts et continuité écologique" dans le projet de PLUi, ce qui soulève plusieurs interrogations et objections...

Pourquoi ces parcelles sont-elles désormais déclassées, alors qu'un projet est en cours et qu'elles figuraient jusque-là dans une zone urbaine constructible ?

« ...Sur l'incohérence du découpage Ce reclassement en espaces verts et continuité écologique apparaît incohérent, car ces parcelles sont entourées d'autres parcelles constructibles (n° 796, 800, 801, 802, 563 et 547) présentant les mêmes caractéristiques naturelles, sans qu'aucune continuité écologique n'y soit identifiée. Pourquoi ce choix sélectif, non cohérent avec le MOS et le PLU actuellement en vigueur ? »

Obs N° 32 sur le registre numérique un anonyme de Villeneuve Saint Denis

« Des terrains qui étaient jusqu'à maintenant constructibles sont qualifiés "Espaces boisés classés" dans le projet de PLU intercommunal. Comment cela se fait-il ? Pourquoi cette décision a-t-elle été prise ? J'ajoute deux choses :

- Pour les intéressés, c'est un préjudice important.*
- Il n'y a eu aucune concertation en amont »*

Obs N° 69 sur le registre numérique M. LOUNI pour SNCF immobilier

*« ...Le PLUi prévoit, pour la parcelle AE 405 pour partie, un classement en zone UAb et N. Il prévoit également une protection au titre des espaces boisés classés.... **Nous demandons donc un classement en zone UAa pour ce secteur et la suppression de la protection au titre des espaces boisés classés** ».*

Question relative au reclassement de terrains rue des Tournelles en Espaces boisés classés.

Des terrains qui figuraient jusqu'ici en zone constructible semblent avoir été requalifiés en Espaces boisés classés (EBC). Cette modification pose plusieurs interrogations.

- 1. Justification : Pour quelles raisons ce reclassement a-t-il été décidé ? Quels critères environnementaux, paysagers ou réglementaires ont conduit à ce choix ?*

2. Conséquences : Avez-vous évalué l'impact patrimonial et financier pour les propriétaires concernés, privés de la constructibilité initialement prévue ? »

Un déposant, en revanche, souhaite conserver les possibilités d'urbanisation que donnait la zone 3AU (ancien PLU) possibilités que le classement en zone agricole interdit.

Obs N° 73 sur le registre numérique Mme AUBRY de Villeneuve le comte

« Ma remarque porte spécifiquement sur une partie de la parcelle cadastrale ZH 96 actuellement classée en Zone 3AU, et dont le projet de PLUi prévoit le reclassement en Zone Agricole (A).

Le maintien de cette parcelle en Zone 3AU permet à la commune de se développer de façon harmonieuse et en cohérence avec les objectifs affichés par Val d'Europe tout en respectant la spécificité architecturale du centre-ville de Villeneuve Le Comte. La création de logements à l'est de la ville rééquilibre l'urbanisation de la ville.

Je sollicite une révision du zonage afin que mon terrain conserve son classement en zone à urbaniser (3AU), ou à défaut, soit reclassé en zone AU à vocation mixte, conditionnée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) encadrant le développement futur de manière cohérente ».

Obs N° 78 sur le registre numérique un anonyme de Villeneuve Saint Denis

« ...nous avons constaté que nos parcelles 696, 695, 562, 563, 547 et 564, jusqu'alors classées en zone UAA constructible, ont été partiellement ou totalement requalifiées en emplacements réservés pour espaces verts et continuité écologique... Nous maintenons, que ce nouveau zonage :

- Ne repose sur aucune justification écologique claire,
- Entraîne une atteinte disproportionnée à nos droits de propriétaires et un préjudice patrimonial, familial et successoral grave,
- Est incohérent avec le classement des parcelles voisines présentant les mêmes caractéristiques naturelles et demeures constructibles.

En conséquence, nous demandons que nos parcelles soient reclassées en zone UAA constructible, conformément à leur statut initial et en cohérence avec le PLU »

Obs N° 106 sur le registre numérique M. GUAY de Saint Germain/Morin

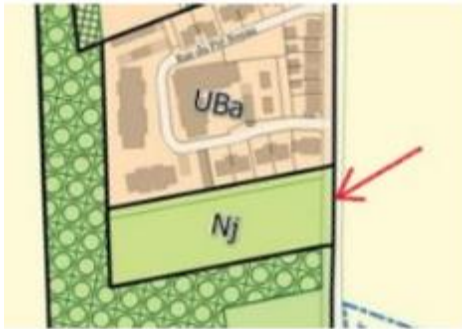
« ...Ma parcelle (214) est référencée sur le PLU actuel en "espace boisé classé" et commence à environ 30 à 40 mètres de la voie d'accès (1, route de Magny à St Germain sur Morin). De plus, cette parcelle est dépourvue d'arbre depuis la tempête de 1999. Sur le PLU intercommunal, je constate que ma parcelle est maintenant référencée en "espace paysagé classé" et il me semble que cet espace paysagé débute plus près de la voie d'accès que l'espace boisé du PLU actuel. En outre, je remarque que sur la parcelle 215 du PLU I, la partie espace boisé classé a été supprimée jusqu'à la limite de la propriété.

Serait-il possible que sur ma parcelle la partie espace paysagé débute à 50 mètres de la voie d'accès ainsi que la limite de construction »

Obs N° 108 sur le registre numérique M. RAOULT de Villeneuve Saint Denis

« ...nous avons évoqué la question de la qualification d'une parcelle située au sud du Domaine

de la Brie. Cette parcelle communale (ce point a été confirmé ce matin par la Mairie) est-elle correctement répertoriée ? Nj ou Uba ? Pour toutes les raisons évoquées ensemble lors de notre discussion, il serait intéressant d'en (être) sûr.



Obs N° 1 et 2 du registre de Montry Mme ESPINASSE

Observations concernant la propriété sise 7, rue Aristide Briand cadastrée section B n°690 et 1893 :

- 1) *Pour quelle raison, l'espace paysagé protégé a-t-il été augmenté au point d'empêcher toute construction supplémentaire sur un terrain constructible (zone UA) ou nouvelle ?*
- 2) *Deviendrait-il un espace paysager protégé ou bien un emplacement réservé pour espace vert ?*

Cet espace paysager pourrait-il être réduit pour permettre une nouvelle construction pour ses enfants ou relations ?

« ... Les sections B690 et 1893 représentent 3300 m² et il y avait possibilité de construire 2 pavillons individuels ce qui irait peut-être dans le sens de la loi SRU, pourquoi geler en espace vert situé en plein centre-ville, qui se situe à l'arrière d'une propriété, il faut donc passer par cette propriété et déclasser cette zone qui était UA ? »

Obs N° 19 sur le registre numérique un anonyme de Montry

« Il faut laisser davantage de place à la nature. Préserver et sanctuariser les espaces verts, boisés et agricoles et obliger à la plantation d'arbres dans les villes, dans les rues. Obliger que les coupes d'arbres soient compensées. La ville grignote partout, on n'a pas envie de vivre à Paris ou Marne la Vallée secteur. Sinon ce n'est pas la peine de vivre en grande couronne »

... il faut arrêter de vouloir densifier à tout prix. Mettons des limites plus basses à ce niveau ».

« Revoir les règles de construction pour limiter la division des terrains et la construction de logements ... Limiter drastiquement les HLM de type PLAI »

Obs 2 du registre de Saint Germain/Morin M. DUCHAUFOR

« Je souhaiterais que mes parcelles AL 221,222 ne soient pas en espaces paysagers protégés. Mes parcelles 221 et 222 étaient constructibles dans les 80 m de profondeur lors de mon achat en 2001 et 2003.

Derrière ma parcelle (Maison) N°AL N°224, vous n'avez pas mis d'espace boisé classé, vous pouvez donc enlever les espaces paysagers protégés des parcelles N°221 et 222 et les mettre en fond de parcelle ALN°224 (Rue de Saint Quentin) »

Obs 1 du registre de Villeneuve Saint Denis M. BOPPE

L'intéressé constate que sa parcelle B547 a été modifiée par l'adjonction d'une bande verte « espace protégé » qui se superpose à la parcelle constructible B547.

Demande de la requalification de sa parcelle ZD8 au même titre que les espaces boisés « Christman et Boppe » du PLU 1993.

1.2.4.1. Réponse du maître d'ouvrage

La loi climat et Résilience dresse un objectif national de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050. Une trajectoire régionale de sobriété foncière a été posée par le SDRIF-E qui doit être respectée et déclinée, localement, dans les documents d'urbanisme locaux et donc dans le PLUi de Val d'Europe Agglomération. Afin de participer à cette ambition d'un développement territorial sobre en foncier, les méthodologies de définition de la zone urbaine amènent à des espaces considérés comme urbanisés parfois plus resserrés par rapport aux zones U antérieures, et une définition des zones à urbaniser conditionnée à une réelle opérationnalité des projets (l'unique desserte en réseaux ne suffit plus aujourd'hui à justifier d'une zone urbaine). Ainsi, des arbitrages techniques et politiques étaient nécessaires, conduisant souvent à des déclassements de parcelles, devenant inconstructibles. En droit, la jurisprudence est constante pour considérer qu'il appartient aux auteurs d'un PLUi de "déterminer le parti d'aménagement à retenir, en tenant compte de la situation existante et des perspectives, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction". Dans ce cadre, "ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme".

Certaines des observations relevées ci-dessus mentionnent la création d'Emplacements Réservés pour les Espaces Verts et Continuités Ecologiques, d'Espaces Boisés Classés ou d'Espaces Paysagers Protégés sur les parcelles des administrés. Au-delà d'une sobriété foncière, l'aménagement d'un territoire doit également se faire au regard de la fonctionnalité écologique du grand territoire et viser à l'amélioration du cadre de vie des habitants. Il est essentiel de maintenir des espaces de respiration et de nature en ville, au sein du tissu urbanisé. C'est tout l'objet de ces classements et inscriptions graphiques.

1.2.4.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut que souscrire à cette réponse de VEA compte tenu notamment des contraintes du Code de l'urbanisme et de celles du SDRIF-E récemment adopté.

1.2.5. S'agissant des STECAL

Les intervenants dans l'ensemble sont hostiles à l'implantation de ces STECAL.

Les représentants d'Eurodisney se sont largement exprimés sur ce sujet (CF Obs 59)

Obs 1à7/9et10/13 à19 sur le registre de la commune de Coupvray dépôt de 27 pétitions

« Deux zones STECAL identifiées CO-S2 et CO-S3 sont prévues en bordure du chemin du Château Gaillard à Coupvray. La zone COS3 est dénommée "parc des 3 Ormes" alors que celui-ci se trouve dans la ZAC des 3 Ormes, de l'autre côté de la RD934. Il s'agit manifestement d'une erreur...

La zone COS2 dénommée "les Lodges" offre la possibilité d'édifier sur 2000m2 un accueil hôtelier avec une hauteur pouvant atteindre 5 mètres...

Actuellement ces zones se situent en pleine nature dans un couloir écologique nord/sud à l'ouest de la commune et se sont classées en zone naturelle. Il est complètement aberrant de vouloir installer une zone hôtelière dans cet espace naturel qui sera ainsi dénaturé et qui n'apportera que des nuisances pour les proches riverains habitant en bordure de ce chemin ».

Obs N°21 du registre de Coupvray M. CERRI

« ...l'approbation à l'été 2025 du nouveau SDRIF-e et la sanctuarisation des espaces naturels dans un corridor écologique rendent caduque la mise en place de STECAL CO-S2 et CO-S3. La commune de Coupvray demande donc les supprimer du règlement écrit et graphique »

Obs N° 8 sur le registre numérique M. POUPALION de Coupvray

« Zones en STECAL COS2 et COS3

Deux zones le long du chemin du Château Gaillard, COS2 et COS3, ont été définies pour pouvoir accueillir des locaux d'activités de type hôtelier. Actuellement ces zones se situent le long d'un chemin non viabilisé, dans un espace boisé naturel. Il est incompréhensible qu'une activité hôtelière puisse être installée dans ce site, ne serait-ce que pour des raisons d'accessibilité. Ce chemin champêtre, fréquenté par des promeneurs, des touristes, des non-voyants et malvoyants, a vocation à rester dans un classement en ZONE NATURELLE. Il y a bien assez de zones rendues constructibles qui peuvent accueillir ces équipements hôteliers. »

Obs N° 23 sur le registre numérique M. AUBE de Villeneuve le comte

« Aussi, l'approbation à l'été 2025 du nouveau Schéma Directeur d'Ile de France Environnement (SDRIF-E) et la sanctuarisation des espaces naturels dans un corridor écologique rendent caduque la mise en place de STECAL CO-S2 et CO-S3. Nous vous demandons donc de bien vouloir les supprimer du règlement écrit et graphique ».

1.2.5.1. Réponse du maitre d'ouvrage

La Communauté d'agglomération entend rappeler que la CDPENAF n'a pas rendu d'avis défavorable sur les projets encadrés par les STECAL CO-S1, CO-S2 et CO-S3. Pour autant la commune de COUPVRAY demande la suppression de ces STECAL, il sera proposé au Conseil communautaire d'y faire droit lors de l'approbation du PLUi.

1.2.5.2. Commentaire de la commission d'enquête

Tout en demandant à VEA d'examiner en détail les raisons mises en avant par la commune de Coupvray pour demander la suppression demandée des STECAL, la commission d'enquête s'en remet au Conseil communautaire s'agissant de la décision finale.

1.2.5.3. Question de la commission d'enquête

Question 1 :

Le Préfet de Seine et Marne demande que soit mieux préciser la création de STECAL ; VEA peut-elle apporter des précisions sur ce sujet ?

Réponse du maitre d'ouvrage

Des échanges avec les communes ont permis de justifier davantage, lors de l'audition devant la CDPENAF, les projets en zone A ou N faisant l'objet d'un STECAL. Ces justifications seront ajoutées au rapport de présentation (justifications, ou évaluation environnementale), étant précisé qu'il sera proposé au Conseil communautaire, au stade de l'approbation du PLUi, de supprimer 3 STECAL à Coupvray.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a constaté un manque de précision quant à la l'implantation de certains STECAL, elle reçoit favorablement la démarche de VEA d'ajouter au rapport de présentation des justifications quant à leur consommation d'espaces et leur impact environnemental, et comme indiqué précédemment prend acte des propositions de suppression des 3 STECAL de Coupvray lors de l'examen du PLUi par le Conseil communautaire.

Question 2 :

Peut-on préciser (en ha) les STECAL prévues hors zone N

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation (dans sa partie consacrée aux justifications) comprend une partie dédiée aux STECAL. Leur surface totale dans le projet de PLUi arrêté représente 17,7 hectares (même si la constructibilité autorisée est bien en deçà). Il sera ajouté, dans la version soumise pour approbation au Conseil communautaire, une colonne au tableau présenté, mettant en regard la constructibilité autorisée (emprises au sol maximum) au sein du règlement écrit et la surface du STECAL.

Pour répondre plus précisément à la question, l'on précisera que dans le projet de PLUi arrêté 3 STECAL ont été créés en zone agricole :

SE-S1 à Serris : emprise au sol maximum de 5 000 m² ;

VLC-S2 : emprise au sol maximum de 4 000 m² ;

BR-S1 : emprise au sol maximum de 1 000 m².

Commentaire de la commission d'enquête

Le projet reste discret sur la surface totale utilisée par les STECAL et la commission d'enquête apprécie la réponse détaillée de VEA sur les emprises des 3 STECAL créés en zone agricole.

La commission d'enquête adhère à la proposition de VEA d'établir un tableau mettant en regard la constructibilité autorisée et la surface du STECAL ce qui est de nature à donner une meilleure visibilité sur ce sujet.

1.2.6. Focus sur l'observation N°59 Représentants de la société EURODISNEY

Ces intervenants ont déposé un document volumineux, sur le registre numérique dans lequel ont été portées leurs remarques concernant les modifications souhaitées ; Ces remarques portent sur :

- Les OAP
- Le règlement graphique / zonage
- Le règlement écrit, avec des remarques classées par zone :
- Règles communes à toutes les zones, zone UA, zone UB, zone UD, zone UX, zone AUZ, zone N.

Compte tenu de son volume, cette déposition fait l'objet d'un document séparé joint à cette annexe.

Réponse du maître d'ouvrage

Commentaire de la commission d'enquête

Voir annexe Focus Disney

1.3 les OAP

Sur ce sujet, au travers d'exemples ponctuels, recoupant les thèmes précédents de changements de zonage, les extraits ci-après tendent à mettre en évidence une inadéquation entre l'existant, la configuration du terrain et les aménagements programmés.

Obs N°24 sur le registre numérique M. CEDOLIN de Serris

« ..Ces erreurs (oubli de faire apparaître certains bâtis ou reports erronés de limites de propriétés et OAP) nous portent à constater la méconnaissance réelle du terrain par des techniciens, œuvrant exclusivement sur des documents graphiques »

Obs N°26 sur le registre numérique M. ARNAUD de Bailly Romainvilliers

« ..Destinations autorisées sur le hameau de Bailly

Les destinations autorisées sur le hameau de Bailly ne sont pas cohérentes avec les destinations envisagées dans l'OAP sectorielle « La Motte - Prieuré Est ». Elles ne sont pas non plus en accord avec les activités existantes sur ce secteur. Pour être en cohérence avec les activités existantes et celles envisagées dans l'OAP, il faudrait ajouter les activités « agriculture », « logement », « loisir » et « artisanat »

Obs N°26 sur le registre numérique M. ROYNARD de Villeneuve Saint Denis

« OAP sectorielle Le Bourg

Habitant de la rue Saint-Denis depuis 1987, je suis très attentif à l'évolution du quartier. Il est apparemment prévu (OAP sectorielle) de créer une zone mixte (habitations, commerces, stationnement et espace vert). Je me pose différentes questions parce que je n'ai pas trouvé les précisions attendues dans le document :

- Nombre de logements au terme de l'opération ? Combien de maisons et d'appartements ?
- Quel serait le nouveau schéma de circulation ? Sens unique ? Double sens ?
- Les réseaux souterrains (eaux usées...) sont-ils adaptés à la densification urbaine programmée ? Quelles sont les conclusions de l'étude d'impact réalisée (tant pendant la période des travaux qu'après les travaux) ?
- La zone mixte est-elle suffisamment grande pour toutes les activités envisagées - Enfin, qu'est-ce qui est prévu pour la dépollution des sols ? »

Obs N°60 sur le registre numérique M. DESCHAMPS de Villeneuve Saint Denis

« Habitant de Villeneuve saint Denis. Dans l'OAP 25 concernant la prévision d'aménagement du cœur de village, il est indiqué: .Une servitude sur une canalisation d'eau pluviale qui rejoint la rue du bout du monde à l'allée verte. Cette canalisation a été mise en place au début des années 80 afin de combler le fossé existant. A l'époque un simple courrier signé de l'ensemble

des riverains et la mairie a été signé indiquant sa position avec possibilité de se raccorder dessus. Je tiens ce document à disposition. Actuellement il est imposé une servitude de non construction de part et d'autre de cette canalisation. Pourquoi et de quel droit? »

La ligne de couleur verte définissant le périmètre de densité de 15 à 20 logements/hectare n'apparaît pas clairement dans l'OAP 25 (document 3.5 du dossier). Le nombre de 15 ou 20 logements à l'hectare, veut tout dire et rien à la fois à mon sens. En effet il n'y a pas de surface bâti indiquée... ni de surface minimum pour construire »

1.3.1. Réponse du maître d'ouvrage

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles ont pour vocation d'édifier des principes d'aménagement sur les sites de projet du territoire. Elles sont obligatoires sur les zones A Urbaniser (AU) du PLUi. Les permis d'aménager et de construire devront être compatibles avec ces grands principes. Néanmoins, des études pré opérationnelles bien plus précises, le cas échéant assorties d'études d'impact, seront réalisées sur ces sites de projet dans un second temps, afin de qualifier davantage le projet et les coûts associés. Ainsi, ne remplaçant notamment pas les études de capacité ou de faisabilité, les OAP n'ont pas nécessairement vocation à préciser la répartition entre les typologies d'habitat au sein des opérations, le schéma de circulation, les coûts de dépollution... Ces éléments ne seront donc pas précisés dans le cadre du PLUi.

Concernant le bâti apparent sur le règlement graphique, il est issu des données de l'IGN. Dans le cadre d'un PLUi, si nous pouvons indiquer de manière informative les bâtiments existants et non représentés, nous ne pouvons les redessiner car cela serait source d'erreur et ne présenterait, au surplus, pas de plus-value : l'important est le zonage, et les dispositions qui s'y appliquent. De même, le document graphique s'appuie sur la dernière version des limites cadastrales dont nous disposons ; cela ne "valide" en rien ces limites (que le cadastre n'a pas vocation à trancher en cas de litiges) et ne présuppose en aucun cas d'une méconnaissance du terrain.

Concernant la servitude de part et d'autre de la canalisation, des servitudes d'utilité publique peuvent exister, qui sont opposables au PLUi, qui n'a donc pas la main pour les remettre en cause.

Enfin, en vue de l'approbation du PLUi, un travail de vérification de la cohérence des programmations prévues dans le cadre des ZAC et des dispositions indiquées au sein des OAP est en cours. La vocation des projets ainsi confirmée permettra de reprendre si nécessaire le règlement écrit, afin que les sous-destinations soient bien adaptées au projet envisagé dans la zone et éviter toute incohérence.

1.3.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a bien noté qu'en vue de l'approbation du PLUi, un travail de vérification de la cohérence des programmations prévues dans le cadre des ZAC et des dispositions indiquées au sein des OAP sera réalisé. Il conviendra donc bien de reprendre si nécessaire le règlement écrit afin que les sous destinations soient bien adaptées au projet envisagé dans la zone et éviter toute incohérence parmi celles qui ont été signalées dans l'enquête relative à ce PLUi.

1.3.3. Question de la commission d'enquête

Question 1 :

Quelles réponses apportez-vous aux remarques du Département sur le manque de prévision quant à la spatialisation du stationnement dans les OAP ?

Réponse du maitre d'ouvrage

Des dispositions sur la localisation du stationnement existent d'ores et déjà au sein du règlement écrit de la zone concernée (1AU). Les OAP peuvent apporter des éléments complémentaires dans un rapport de compatibilité, notamment via un principe de localisation des stationnements sur le schéma de principes. Il est cependant à noter que seules les études pré opérationnelles permettront de calibrer plus précisément les besoins en stationnement, et leur faisabilité

Commentaire de la commission d'enquête

Ainsi que le maître d'ouvrage l'a signalé dans sa réponse précédente, il conviendra qu'il poursuive les études pré opérationnelles pour permettre de mieux calibrer les besoins en stationnement et leur faisabilité dans les OAP envisagées dans ce PLUI.

Question 2 :

Quelles sont les prévisions quant à la temporalité de mise en œuvre des OAP ?

Réponse du maitre d'ouvrage

En réponse aux demandes des PPA, le PLUI approuvé contiendra un tableau récapitulatif des secteurs d'OAP indiquant la surface, la densité, la programmation, la temporalité, en introduction du livret d'OAP et dans le rapport de présentation permettra d'apporter une vision éclairée sur la production de logements prévue dans le document et sa compatibilité avec le PLH et le SRHH. Ce tableau permettra de rendre compte de la réalisation prévisionnelle des OPA de manière échelonnée pendant toute la durée du PLUI et jusqu'à 2040.

Commentaire de la commission d'enquête

Un tableau récapitulatif des secteurs d'OAP indiquant la surface, la densité, la programmation, la temporalité, en introduction du livret d'OAP et dans le rapport de présentation et permettant d'apporter une vision éclairée sur la production de logements prévue dans le document et sa compatibilité avec le PLH et le SRHH et que envisage la réalisation prévisionnelle des OAP jusqu'en 2040 paraît, en effet, indispensable dans ce PLUi afin de mieux renseigner la population sur les évolutions prévues.

Question 3 :

Les PPA font remarquer que 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.). La commission d'enquête demande si les PPRI ont notamment été pris en compte dans ces diagnostics de vulnérabilité ?

Réponse du maitre d'ouvrage

Val d'Europe Agglomération a effectivement initié en 2023 l'élaboration d'un diagnostic territorial de vulnérabilité aux risques inondation. Le diagnostic de vulnérabilité en cours d'élaboration par VEA a permis de compiler l'ensemble des données d'aléas disponibles, y compris naturellement les données issues des PPRI (Débordements de la Marne et du Grand Morin). D'autres données cartographiques ont aussi été valorisées dans ce cadre, notamment les Zones Inondées Potentielles, dont les emprises vont au-delà des zones modélisées dans le cadre des PPRI. Le diagnostic a aussi permis de cartographier les autres risques d'inondations auxquels le territoire est exposé (ruissellement, remontées de nappes, risque de rupture des ouvrages hydrauliques).

Pour autant, cette démarche d'élaboration d'un diagnostic de vulnérabilité n'est pas encore achevée et ne pourra l'être d'ici l'approbation du PLUi.

Ceci posé, et alors même qu'aucune obligation n'existe en ce sens, VEA a alimenté l'état initial de l'environnement (composante du rapport de présentation) par des éléments déjà recensés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic de vulnérabilité ; par ailleurs, des compléments pourront être apportés dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure, en fonction des données disponibles et des contributions recueillies.

Les résultats du diagnostic de vulnérabilité aux inondations seront notamment pris en compte au sein des OAP sectorielles. Dans le cadre d'une démarche Eviter Réduire Compenser, ces connaissances permettront d'appuyer de nouvelles dispositions permettant de limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens.

Enfin, VEA rappelle que les PPRI étant opposables aux PLUi, les cartes et règlements associés ont été annexés au document.

Commentaire de la commission d'enquête

Compte tenu des risques envisagés et susceptibles de s'accroître dans les années à venir, il conviendra de prendre de nouvelles dispositions permettant de limiter l'exposition aux risques des personnes et des biens et notamment d'interdire les nouvelles constructions dans les zones des PPRI délimitant les forts écoulements.

Question 4 :

Pour certaines OAP sectorielles, les programmations de logements et notamment de logements sociaux n'ont pas été chiffrés, ainsi que la densité minimale à l'hectare et la temporalité. VEA entend-elle corriger ces manquements ?

Réponse du maître d'ouvrage

En effet, ces éléments seront apportés en compléments, en compatibilité avec le PLH et le SRHH.

Commentaire de la commission d'enquête

Il conviendra effectivement de compléter ce PLUi en compatibilité avec le PLH et le SRHH en chiffrant les programmations de logements notamment sociaux ainsi que la densité et la temporalité de leur production.

Question 5 :

Une observation des PPA demande la suppression de l'OAP sectorielle N°16 : La Grande Couture au motif 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.

Quel est l'avis de VEA sur cette demande de suppression ?

Réponse du maître d'ouvrage

Postérieurement à l'arrêt du projet de PLUi (le 12 août 2025), l'Etat s'est prononcé favorablement à cette modification. Il sera proposé au Conseil communautaire, lors de l'approbation du PLUi, de modifier l'OAP et le zonage correspondant : la zone AUx serait reclassée en zone A. En contrepartie, une zone A située plus à l'Est serait reclassée en UE afin d'accueillir un nouvel équipement scolaire, initialement prévu au sein de l'OAP. L'Etat a donné son accord sur cette modification.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit à cette modification de l'OAP « La Grande Couture » qui prévoit effectivement de reclasser la zone AUx en zone A et parallèlement de reclasser une zone A plus à l'Est en zone UE afin d'accueillir un nouvel équipement scolaire, initialement prévu au sein de l'OAP

1.4. Production de logements et mixité sociale

Les observations du public mettent en évidence le souhait de ne pas densifier à l'excès, au risque de nuire à « l'esprit village » de leur environnement.

Obs N° 19 sur le registre numérique Un anonyme de Montry

« ...Développer c'est bien, mais à mon sens il faut arrêter de vouloir densifier à tout prix. Mettons des limites plus basses à ce niveau. Et préservons les villes périphériques aux ventres urbains (Montry, Coupvray bourg, les 2 Villeneuve, Esbly...) qui doivent avoir vocation à garder un esprit village.

Revoir les règles de construction pour limiter la division des terrains et la construction de logements

Limiter drastiquement les HLM de type PLAI »

Obs N°56 sur le registre numérique M. ROYNARD de Villeneuve Saint Denis

« ... Nombre de logements au terme de l'opération ? Combien de maisons et d'appartements ? Les réseaux souterrains (eaux usées...) sont-ils adaptés à la densification urbaine programmée ? Quelles sont les conclusions de l'étude d'impact réalisée (tant pendant la période des travaux qu'après les travaux)?

La zone mixte est-elle suffisamment grande pour toutes les activités envisagées... »

Obs N°76 sur le registre numérique Mme GALIBERT de Villeneuve Saint Denis

« Le programme inclut également une composante de logements pour assurer une mixité fonctionnelle et répondre à la demande d'habitat. Ce projet concret démontre l'opportunité de développer un pôle de vie mixte, créateur de valeur et d'emplois, sur un terrain déjà identifié comme une extension possible de l'urbanisation, plutôt que d'encourager l'étalement urbain ailleurs. Il s'inscrit pleinement dans les objectifs de revitalisation et de diversification des fonctions urbaines que la commune affirme vouloir poursuivre. Lors de la réunion du 18 septembre dernier au Val d'Europe, il a également été rappelé les enjeux pour ce territoire, à savoir : Un développement plus équilibré entre les communes. Une production de logements construits pour 80 000 habitants à horizon 2040 contre 54 000 actuellement. Tout ceci en à peine 12 ans compte tenu des délais de mise en œuvre. Une activité économique dynamisée par une offre d'emplois de 70 000 postes au lieu de 49 000 actuellement. Aussi, je sollicite une révision du zonage afin que notre terrain conserve son classement en zone à urbaniser (AU), ou à défaut, soit reclassé en zone AU à vocation mixte.

Obs 1 du registre d'Esbly M. LAGORCE

La population de VEA qui était de 53000 habitants en 2021 atteindra 86000 en 2035, soit une augmentation de 62% (10% pour la Seine-et-Marne). Comme le préconise la MRAe, Monsieur LAGORCE propose que le nombre de constructions soit fonction du solde naturel de la

population ainsi que des créations d'emploi sur le territoire, et non pas en fonction des besoins régionaux comme indiqué dans le projet du PLUi. Cette croissance démographique six fois plus rapide que celle observée en Seine-et-Marne peut remettre en cause le caractère soutenable du développement urbain projeté et ne doit pas se faire au détriment de la qualité de vie et de la sécurité des habitants.

Les délais pour réaliser le TCSP entre Esbly, la gare RER Val d'Europe et l'hôpital de Jossigny comparés à ceux observés pour la construction de logements illustrent les contraintes auxquelles les valeuropéens devront faire face quand les constructions de logements "prendront l'ascenseur alors que les équipements publics monteront l'escalier". De même, la densification de l'agglomération se traduira par des embouteillages plus fréquents et plus longs dans la traversée d'Esbly sur le CD5 qui relie Val d'Europe et Lagny à Meaux. Le PLUi ne doit-il pas répartir ce surplus de circulation sur d'autres axes avec des aménagements ad-hoc

1.4.1. Réponse du maître d'ouvrage

Le territoire de Val d'Europe Agglomération, en tant qu'opération d'intérêt national (décidée par l'Etat), constitue un espace stratégique pour l'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités, ainsi qu'en témoigne le nombre de ZAC en cours sur le territoire. Le PLH et le SRHH (ce dernier étant élaboré par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France et le Préfet de Région) projettent une croissance démographique importante, dont le PLUi doit obligatoirement tenir compte, dans son scénario de développement qui sera intégré dans le PLUi soumis à l'approbation du Conseil communautaire.

Cependant, le règlement écrit associé à chaque zone a notamment pour objectif d'accompagner l'évolution des tissus sans encourager les ruptures morphologiques de limiter les hauteurs, et de préserver les espaces verts de respiration conformément à l'orientation du PADD de préserver le caractère des centres-bourgs (axe « Inscrire des critères d'aménagement d'un territoire durable et d'une « ville nouvelle » exemplaire » permettant de prendre en compte la spécificité des cœurs de bourgs et des hameaux en termes de patrimoines bâtis et de capacités de densification pour y inscrire des possibilités modérées de développement)

1.4.2. Commentaire de la commission d'enquête

Compte tenu du fait que le territoire de Val d'Europe Agglomération, en tant qu'opération d'intérêt national décidée par l'Etat est appelé à un fort développement économique qui se traduira par l'accueil de nouveaux habitants et un fort développement de l'hébergement, il paraît difficile de fortement limiter les nouvelles constructions.

Il conviendra donc, comme le suggère VAE d'accompagner l'évolution des tissus sans encourager les ruptures morphologiques de limiter les hauteurs, et de préserver les espaces verts de respiration conformément à l'orientation du PADD de préserver le caractère des centres-bourgs permettant de prendre en compte la spécificité des cœurs de bourgs et des hameaux en termes de patrimoines bâtis et de capacités de densification pour y inscrire des possibilités modérées de développement, respectant les constructions existantes.

1.4.3. Question de la commission d'enquête

Question 1:

EpaFrance précise que la production de logements est basée sur une surface urbanisée de référence non précisée, ne permettant pas ainsi de démontrer la compatibilité du projet de PLUi avec le SDRIF-E

Existe-t-il un document précis sur la programmation des logements dans le temps et dans l'espace.

Réponse du maitre d'ouvrage

Le projet de PLUi sera précisé sur ce point au stade de l'approbation pour confirmer la compatibilité avec le SDRIF-E. Notamment, la compatibilité avec le PLH et le SRHH y sera détaillée en présentant les programmations attendues dans le temps et dans l'espace suivant la planification de la nouvelle phase d'aménagement de l'EPA qui concentre l'essentiel des projets.

Commentaire de la commission d'enquête

Voir la réponse apportée précédemment sur ce point. Il conviendra effectivement de compléter ce PLUi en compatibilité avec le PLH et le SRHH en chiffrant les programmations de logements notamment sociaux ainsi que la densité et la temporalité.

Question 2:

Quelle est la part réservée au logement social dans les OAP ?

Réponse du maitre d'ouvrage

En l'absence d'éléments propres établis dans les OAP sectorielles, l'OAP habitat s'applique et fixe la part de logement social par ZAC conformément au PLH.

Commentaire de la commission d'enquête

Réponse identique concernant les logements sociaux. Il conviendra effectivement de compléter ce PLUi en compatibilité avec le PLH et le SRHH en chiffrant les programmations de logements notamment sociaux ainsi que la densité et la temporalité.

Question 3 :

Dans son observation 60 le préfet fait état de 2350 résidences spécialisées ; ces résidences sont-elles incluses dans la programmation des 9314 logements ?

Réponse du maitre d'ouvrage

Non, le tableau exposant le nombre de logements programmés au sein des OAP sectorielles dans le projet de PLUi arrêté précise que ce nombre ne comprend pas les résidences spécialisées, mais inclut les logements salariés.

Le lexique pourra utilement être complété afin de définir précisément les termes employés dans la programmation de logements.

Commentaire de la commission d'enquête

Le tableau exposant le nombre de logements programmés au sein des OAP sectorielles dans le projet de PLUi arrêté ne précisant pas que le nombre de logements programmés au sein des OAP sectorielles ne comprend pas les résidences spécialisées, mais inclut les logements salariés, il conviendra effectivement qu'un lexique définisse précisément les termes employés dans la programmation de logements.

Question 4 :

Quelle réponse apportez-vous à l'observation 42 (préfet de Seine et Marne) quant à l'évaluation de la surface urbanisée pour la réalisation des 9314 logements.

Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation consacre déjà des développements dédiés aux outils mis en œuvre dans le PLUi pour encourager la densification. Cette partie sera renforcée avant l'approbation.

Commentaire de la commission d'enquête

Il conviendra effectivement que la partie traitant de l'évaluation de la surface urbanisée pour la réalisation des 9314 logements soit renforcée et détaillée avant l'approbation du PLUi.

Question 5 :

Quelle est la visibilité sur l'avancement des ZAC, notamment sur la part de logements déjà livrés et celle des logements restant à produire ?

Réponse du maître d'ouvrage

Un bilan de l'avancement des ZAC sera ajouté pour rendre compte du niveau de réalisation des ZAC existantes.

Commentaire de la commission d'enquête

L'ajout de ce bilan de l'avancement des ZAC permettra, en effet, de mieux se rendre compte du niveau de réalisation des ZAC existantes.

1.5. Environnement /biodiversité/trame verte et bleue

Le public a très peu abordé ce thème hormis pour affirmer son souhait de conserver un environnement « vert » en maîtrisant la densification de sa commune.

Obs N° 19 sur le registre numérique un anonyme de Montry

« Il faut laisser davantage de place à la nature. Préserver et sanctuariser les espaces verts, boisés et agricoles et obliger à la plantation d'arbres dans les villes, dans les rues. Obliger que les coupes d'arbres soient compensées. La ville grignote partout, on n'a pas envie de vivre à Paris ou Marne la Vallée secteur. Sinon ce n'est pas la peine de vivre en grande couronne ».

Obs N° 45 sur le registre numérique Mme NUMEZ de Villeneuve-Saint-Denis

«... j'ai pu apprécier la qualité de vie et le charme de notre Commune, caractérisée par un équilibre entre espaces naturels, agricoles et zones résidentielles. Il me semble essentiel que ce projet prenne pleinement en compte la nécessité de préserver cette identité rurale, tout en permettant un développement maîtrisé et respectueux de notre environnement... »

Un déposant reproche que les reclassements de zones se soient effectués sans étude écologique préalable.

Obs N° 10 sur le registre numérique un anonyme de Villeneuve Saint-Denis

« ...Sur les fondements écologiques du reclassement Sur quelle étude écologique ou environnementale s'appuie ce reclassement ? Je souhaite obtenir communication des documents ou rapports ayant conduit à cette décision.

...Sur les éléments naturels supposés Pour qu'un tel classement soit justifié, il doit exister des éléments naturels identifiés et protégés sur ces parcelles. Quels sont précisément ces éléments

... Sur l'incohérence du découpage Ce reclassement en espaces verts et continuité écologique apparaît incohérent, car ces parcelles sont entourées d'autres parcelles constructibles (n° 796, 800, 801, 802, 563 et 547) présentant les mêmes caractéristiques naturelles, sans qu'aucune continuité écologique n'y soit identifiée. Pourquoi ce choix sélectif, non cohérent avec le MOS et le PLU actuellement en vigueur ?

Obs N° 12 sur le registre numérique M. PIKETTY association RENARD

« Trame Verte à figurer tangiblement

Trame Verte à figurer tangiblement

1) le PADD doit être enrichi de la cartographie précise des trames et sous trames vertes, en particulier celles des corridors écologiques d'intérêt régional, avec :

- largeur suffisante, 50m minimum ;
- complètes de bout en bout, avec continuités vers les intercommunalités limitrophes »

1.5.1. Réponse du maître d'ouvrage

La préservation d'une trame verte et bleue fonctionnelle, au sein du tissu urbain comme en dehors et en continuité avec les territoires voisins constitue également un objectif de Val d'Europe Agglomération, comme en atteste l'axe 2 du PADD "Prendre en compte la transition écologique valorisant la trame verte et bleue et le cadre de vie". Au sein des espaces urbanisés, cela passe notamment par les "espaces paysagers à protéger" qui encadrent strictement l'urbanisation, par la création d'une bande de constructibilité de 30 mètres en UB pour protéger les fonds de jardins... Pour les nouveaux projets, les OAP sectorielles préservent ou créent des espaces verts, traitent les limites avec la zone U avec des lisières paysagères... Plusieurs outils sont donc mobilisés pour donner une réelle place à la nature en ville, et contribuer à un cadre de vie attractif. Les espaces paysagers à protéger ont été identifiés sans étude écologique préalable (qui n'est pas requise par le Code de l'urbanisme). Cet outil vise à préserver des espaces de respiration au sein du tissu urbanisé, afin de gérer la densification. Il ne s'appuie donc pas toujours sur de lui donner une valeur opposable : secteurs classés en zone N, servitudes d'EBC ou d'EPP, lisières de massifs boisés... Par ailleurs, le PLUi comporte également une OAP thématique "Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales", dressant également des dispositions engageant les aménageurs et propriétaires dans un rapport de compatibilité.

VEA estime donc avoir préservé l'environnement et la biodiversité des critères écologiques : cela peut aussi être des critères paysagers.

Le PADD comprend une carte de la trame verte du territoire, en page 27. Une carte de principes suffit au sein de ce document, car c'est aux documents de la traduction réglementaire de lui donner une valeur opposable : secteurs classés en zone N, servitudes d'EBC ou d'EPP, lisières de massifs boisés... Par ailleurs, le PLUi comporte également une OAP thématique "Trames vertes et bleues, orientations écologiques et environnementales", dressant également des dispositions engageant les aménageurs et propriétaires dans un rapport de compatibilité.

VEA estime donc avoir préservé l'environnement et la biodiversité.

1.5.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également que les dispositions prises par VEA notamment avec l'OAP thématique « Trames vertes et bleues », mais aussi avec toutes les créations d'espaces boisés classés et/ou d'espaces protégés sont de nature à préserver l'environnement et la biodiversité.

1.5.3. Question de la commission d'enquête

Question 1 :

La préfecture de Seine et Marne dans le plan de zonage fait part de la réflexion suivante

« 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 ».

Comment VEA entend-elle entretenir et gérer les aménagements de ce secteur en faveur de la biodiversité ?

Réponse du maître d'ouvrage

La demande de la DDT est celle de ne pas conserver un Espace Boisé Classé sur le DPF du Grand Morin afin de ne pas porter atteinte aux futurs aménagements, notamment de voies douces. Cette demande sera prise en compte dans une révision ultérieure.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée par VAE signalant que la demande concernant l'aménagement du 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, fera l'objet de réflexions sur son devenir et la biodiversité et que cette demande sera prise en compte dans une révision ultérieure les aménagements prévus n'ayant pas encore été arrêtés à ce jour.

Question 2 :

EPAFRANCE fait état de la proposition suivante de VEA : « 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 » et suggère d'atténuer cette formulation en : « Privilégier dès que possible la préservation, la restauration ou la recréation 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 ».

Comment VEA entend-elle préserver, restaurer et créer des zones humides dans les espaces urbanisés et les secteurs de projets en faveur de la biodiversité ?

Réponse du maitre d'ouvrage

EPAFRANCE fait référence à un objectif du PADD. VEA n'entend pas modifier cette pièce au stade de l'approbation du PLUi, puisqu'elle constitue le socle sur lequel se décline la traduction réglementaire. La rédaction du PADD ne sera donc pas reprise, plus ambitieuse en termes de préservation des milieux humides.

En outre, il est utile de rappeler que, pour les projets les plus importants, 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.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a bien compris que pour les projets les plus importants des inventaires zones humides seront réalisées ultérieurement et ne pourront donc pas figurer dans le projet actuel de PLUi.

Il conviendra donc lors d'une révision ultérieure de ce PLUi de reporter ces zones humides nouvellement mises à jour dans les documents du PLUi.

Question 3 :

Le département de Seine et Marne fait part de la réflexion suivante :

« 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 ».

Comment VEA entend-elle préserver dans ses projets la trame écologique mis en avant dans son PLUi ?

Réponse du maitre d'ouvrage

Le département fait référence à l'OAP 2 "La Motte - Prieuré Est – Hameau de Bailly à Serris / Bailly / Romainvilliers. Le ru des Gassets traverse le site, et l'enjeu soulevé est de garantir la préservation de sa fonctionnalité.

La préservation de la trame écologique résulte de l'application des principes de l'OAP Environnement et des dispositions réglementaires (marges de recul des berges, préservation des rû et cours d'eau,...).

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte du fait que la préservation de la trame écologique résultera de l'application des principes de l'OAP.

1.6. Mobilités/Transports/Mobilités douces

1.6.1. Stationnement

Les déposants dénoncent un manque de places de stationnement, ce qui tempère l'incitation à l'utilisation de ce mode de déplacement.

Stationnement vélos

Obs N° 18 sur le registre numérique M. PIKETTY (association RENARD)

« Le PADD oublie le SDIC (Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables) de VEA ; il importe que le PLUi référence cette cible ; Cf. : <https://www.valdeuropeagglo.fr/sdic-la-carte-de-la-mobilite-douce-a-lhorizon-2033/>

« Le PLUi doit mentionner l'objectif de stationnement sécurisé des vélos à proximité des gares, des espaces et des services publics.

Le règlement du PLUi doit rappeler l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments »

Obs N° 29 sur le registre numérique Mme LEONET DE Villeneuve Saint Denis

« Car pour l'instant l'usage du vélo n'est malheureusement pas encouragé et il n'y a pas alternative à la voiture au sud de l'agglomération. De plus, l'absence de pistes cyclables sécurisées rend très difficile voire périlleux les déplacements à vélo entre Villeneuve-Saint-Denis et les Communes voisines. Aller en vélo pour, ensuite, prendre le RER est actuellement illusoire alors qu'il y a une demande parmi les habitants (économie d'essence, activité sportive, bilan carbone, etc.) ».

Obs N° 30 sur le registre numérique M. LAUGERO de Villeneuve Saint Denis

« Déficit d'infrastructures de support : l'offre de stationnement sécurisé pour les vélos est actuellement insuffisante au niveau des pôles d'échanges, cela a pour effet de décourager les personnes qui seraient tentées d'utiliser le vélo pour une partie de leurs déplacements ».

Obs N° 102 sur le registre numérique M. HUSSON de Villeneuve Saint Denis

« Déficit d'infrastructures de support :

L'offre de stationnement sécurisé pour les vélos est insuffisante au niveau des gares et arrêts structurants.

Ce manque décourage les habitants qui pourraient envisager de combiner vélo et transports en commun ».

« Quelles mesures sont envisagées pour augmenter et sécuriser l'offre de stationnement vélo au niveau des gares et arrêts principaux ?

Plus largement, comment le PLUI entend-il garantir aux habitants du sud de l'agglomération une réelle alternative à l'automobile dans leurs déplacements quotidiens ? »

Stationnement voitures

Obs N° 37 sur le registre numérique Mme DESMARET DE Villeneuve Saint Denis

« ...Dans le village, de nombreux trottoirs sont dégradés, parfois inexistantes et souvent occupés par des voitures faute de stationnement suffisant. Cette situation met en danger les piétons,

surtout les enfants, les personnes âgées et à mobilité réduite et rend la circulation à pied difficile... ».

Obs N° 102 sur le registre numérique M. HUSSON de Villeneuve Saint Denis

« ..L'arrivée de nouveaux habitants nécessitera-t-elle un élargissement des voies existantes pour garantir l'accessibilité des secours et la mise aux normes PMR ? Stationnement et zone mixte :

Où sera prévu le stationnement des véhicules des nouveaux habitants ?

La zone mixte n'est-elle pas trop réduite pour accueillir à la fois commerces... »,

Ce sujet a été largement abordé par la Ste EURODISNEY (cf S 59 en annexe)

1.6.1.1. Réponse du maître d'ouvrage

Proposer des alternatives aux déplacements motorisés constitue l'un des objectifs du PLUi. Ainsi, le projet compte plusieurs emplacements réservés dédiés aux linéaires modes doux, les OAP sectorielles comprennent des orientations afin de promouvoir ces déplacements en facilitant les usages et en veillant à connecter les itinéraires. Le PLUi comprend également une OAP thématique "mobilité et espaces publics" accompagnant les objectifs du PADD en matière de mobilité et traduisant les dispositions du Plan Local des Mobilités. De plus, le règlement écrit expose des règles afin de garantir la sécurisation des espaces de stationnement vélos, et un volume adapté aux besoins de futures activités.

Concernant le stationnement des véhicules, des emplacements réservés ont été créés pour réaliser des espaces de stationnement supplémentaires. De même, le règlement écrit expose des règles différenciées pour le stationnement en fonction de la proximité ou non d'une gare (un périmètre de 500 mètres étant identifié au règlement graphique).

A noter que l'entretien des espaces publics, dont les trottoirs, ne fait pas partie du champ couvert par le PLUi.

1.6.1.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête souscrit aux propositions énoncées par VEA tant en qui concerne les alternatives aux déplacements motorisés que le stationnement des véhicules.

1.6.1.3. Question de la commission d'enquête

Question 1

Quelle réponse apportez-vous à l'observation 19 du SIEMU quant à l'espace réservé pour le stationnement vélo sur l'espace public ?

Réponse du maître d'ouvrage

Les règles de stationnement seront réexaminées au stade de l'approbation, dont celles liées au stationnement vélo.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère qu'il conviendra d'examiner si l'espace réservé pour le stationnement vélo sur l'espace public est réellement adapté dans ce cas précis !

1.6.2. Mobilités douces

Les déposants sont demandeurs du développement de ces mobilités, marche, vélo, ils souhaitent pouvoir en profiter dans de meilleures conditions de sécurité et de confort.

Obs N° 36 sur le registre numérique M. NUMEZ de Villeneuve le comte

« Depuis des années, les habitants alertent sur l'absence de pistes cyclables sécurisées, rendant dangereux les déplacements à vélo entre Villeneuve-Saint-Denis et les Communes avoisinantes dangereuses. Pour ce qui est de la connexion avec les gares (bus, RER ou TGV) il est inenvisageable de s'y rendre en vélo pour la grande majorité des usagers. C'est dommage car cette solution (activité physique bénéfique) permettrait des économies de carburant et une réduction de l'empreinte carbone »

Obs N° 45 sur le registre numérique Mme NUMEZ

« Il serait important que le PLUi intègre des mesures concrètes pour améliorer ces aspects, notamment par le développement de mobilités douces, telles que des pistes cyclables et des cheminements piétons sécurisés. »

Obs N° 79 sur le registre numérique Mme PEUTAT de Villeneuve Saint Denis

« Les voies douces (chemins piétons et pistes cyclables) sont particulièrement importantes pour les balades en famille ou entre amis, faire des courses ou même les trajets professionnels (aller récupérer le RER A par exemple). Il n'y a toujours rien entre Villeneuve-Saint-Denis et Villeneuve-le-Comte. Qu'est-ce qui est prévu dans le PLU pour que cela se fasse enfin ? »

Obs N° 98 sur le registre numérique M. DUC HIEU de Villeneuve Saint Denis

« Et surtout, il manque dans notre Commune des chemins piétons et des pistes cyclables pour, notamment, nous rendre dans les Communes limitrophes. Qu'est-ce que le PLUI prévoit pour améliorer la situation »

Obs N° 99 sur le registre numérique. GOMEZ de Villeneuve Saint Denis

« ...développement du commerce de proximité, maintien et renforcement de l'attractivité résidentielle, amélioration de l'offre de mobilité notamment les mobilités douces, équipements adaptés à l'augmentation de la population du territoire, sont des sujets de préoccupation largement partagés par les habitants. »

1.6.2.1. Réponse du maitre d'ouvrage

Proposer des alternatives aux déplacements motorisés constitue l'un des objectifs du PLUi. Ainsi, le projet compte plusieurs emplacements réservés dédiés aux linéaires modes doux, les OAP sectorielles comprennent des orientations afin de promouvoir ces déplacements en facilitant les usages et en veillant à connecter les itinéraires... Le PLUi comprend également une OAP thématique "mobilité et espaces publics" accompagnant les objectifs du PADD en matière de mobilité et traduisant les dispositions du Plan Local des Mobilités. De plus, le règlement écrit expose des règles afin de garantir la sécurisation des espaces de stationnement vélos, et un volume adapté aux besoins de futures activités.

1.6.2.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime que VEA a bien examiné les alternatives aux déplacements motorisés qu'il s'agisse des linéaires modes doux pour la marche et/ou le vélo en ayant bien en

vue qu'il convient de respecter un équilibre entre ces divers modes de déplacements en fonction des populations concernées, certaines personnes ne pouvant pas se déplacer à pied ou en vélo.

1.7. Paysage/ patrimoine/qualité de vie

Quelques déposants ont vanté la qualité de vie que leur apporte le patrimoine de leur commune ; ils souhaitent conserver « l'âme de leur village »

Obs N°9 sur le registre numérique un anonyme de Coupvray

« Zone COS2 dénommée "les lodges" en bordure du chemin du Château Gaillard à Coupvray

Sauvons le chemin du Château Gaillard sur ce parcours "sur les pas de de Louis Braille"

Obs N° 27 sur le registre numérique M. ARNAUD de Bailly Romainvilliers

« La liste du patrimoine bâti protégé livrée en annexe page 328 du règlement écrit n'est pas en cohérence avec le règlement graphique. De plus, figurent dans cette liste des parcelles non bâties et des bâtiments n'ayant aucun caractère remarquable. Il faudrait mettre en cohérence les 2 règlements et « nettoyer » la liste en annexe du règlement écrit ».

Obs N° 45 sur le registre numérique Mme NUMEZ de Villeneuve Saint Denis

« ...Par ailleurs, la protection du patrimoine architectural et paysager devrait également être un objectif du PLUI afin de conserver l'âme de notre village.

Enfin, je souhaite poser la question du (nécessaire) développement urbain nécessaire à notre village. Qu'est-ce qui est prévu afin d'assurer un équilibre durable entre croissance urbaine et qualité de vie des habitants ? La protection du patrimoine environnemental local est essentielle ».

Obs N° 83 sur le registre numérique Un anonyme de Saint Germain/Morin

« Les zones AUx et 2AU citées étaient les seules restantes permettant au paysage de conserver son aspect rural de toujours et leur urbanisation reviendrait tout bonnement à nier en partie le patrimoine rural de la commune »

1.7.1. Réponse du maître d'ouvrage

Le PADD comporte notamment comme objectif de "préserver et valoriser les patrimoines bâtis". Les règles différenciées selon les zones (et notamment les sous-secteurs), le recours aux inscriptions graphiques, la traduction du site patrimonial remarquable de Villeneuve le Comte par un indice au sein du règlement... sont tout autant d'outils mobilisés pour préserver la qualité patrimoniale du territoire.

Il est à noter que le STECAL CO-S2 n'a pas vocation à être conservé (voir réponse ci avant).

Avant approbation du PLUi, la liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera actualisée à la suite des modifications du dossier, ce qui sera l'occasion de lever les potentielles incohérences ou simples erreurs matérielles.

1.7.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère également qu'il conviendra d'actualiser la liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme notamment concernant les 5 nouvelles communes qui font désormais partie de ce PLUi.

Elle prend note qu'un document listant le patrimoine bâti sera établie ;

Il conviendrait également de repérer ces éléments sur les documents graphiques.

Pour d'autres, la qualité de la vie passe par la qualité des services publics proposés. La dégradation des trottoirs revient souvent à Villeneuve-Saint-Denis :

Obs N° 31 sur le registre numérique Mme GABRIELLE de Villeneuve Saint Denis

« Dans notre Commune le constat est le suivant : pas de trottoirs parfois, d'autres fois, les trottoirs sont très abîmés et ne sont pas praticables pour les poussettes. C'est comme ça partout dans le village. Et même quand il y a des trottoirs, ils sont trop souvent occupés par des voitures garées (mais ce n'est pas la faute des automobilistes car il n'y a pas suffisamment de place de stationnement).

Tout cela occasionne de grosses gênes pour les habitants et une perte de temps.

Qu'est-ce que VEA prévoit pour améliorer la situation et offrir aux Communes situées au sud de l'autoroute A4 la même qualité de vie que celle des autres ? »

Obs N° 39 sur le registre numérique Mme SAN EMETERIO de Villeneuve le comte

« L'enjeu est de garantir un cadre de vie de qualité des services publics accessibles et équipements adaptés. Les priorités sont à mes yeux les suivantes

.Écoles et crèches pour les nouvelles familles. Où seront positionnées les nouvelles écoles ? »

Obs N° 48 sur le registre numérique M. EL FATHI de Villeneuve Saint Denis

« Quelles sont les mesures concrètes prévues par VEA pour concilier le maintien de la qualité du cadre de vie et le développement -notamment démographique- du territoire ? »

Obs N° 54 sur le registre numérique M. GOMEZ de Villeneuve Saint Denis

« ...L'état des trottoirs dans notre Commune se dégrade d'année en année. L'augmentation considérable de la population (le double en 10 ans) accentue ce phénomène... »

Réponse du maitre d'ouvrage

L'entretien des espaces publics, dont les trottoirs, n'est pas du ressort du PLUi.

Concernant le développement des équipements pour accompagner la croissance démographique, le PLUi l'a pris en compte et identifie dans cette perspective des zones UE dédiées aux équipements. Des emplacements réservés ont également été créés pour sécuriser certains projets locaux.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut que confirmer la réponse de VEA, l'entretien des espaces publics n'est pas de la compétence du PLUi.

Concernant le développement des équipements, le PLUi prévoit bien des zones UE destinées aux équipements collectifs ; pour mettre en œuvre ces prévisions, la commission d'enquête demande à VEA de bien recenser les équipements nécessaires pour accompagner la croissance démographique envisagée pour mettre en place ces équipements publics indispensables permettant de faire face à cette croissance démographique (emplacements réservés notamment).

Les nuisances sonores ont été évoquées :

Obs N° 74 sur le registre numérique M. LOUIS de Villeneuve Saint Denis

« ... Un autre problème qui mérite d'être soulevé est celui du bruit : le futur PLUI se donne pour objectif de préserver la qualité de vie, lutter contre le bruit en fait partie. Qu'est-ce qui est prévu pour, par exemple, interdire la construction d'équipements bruyants trop près des habitations ? Cela s'est déjà produit par le passé, il faudrait éviter que cela se reproduise. En tout état de cause, il est important de prendre en considération tous les intérêts en présence et quelles que soient les activités, il faut anticiper les éventuelles nuisances sonores... »

Obs 2 du registre de Chessy M. VUITTENEZ adjoint au maire de la commune

La commune de Chessy est confrontée aux plaintes de riverains relatives aux nuisances générées par les terrasses accessibles des immeubles de bureaux situés dans le centre urbain. Ces terrasses sont louées comme "rooftop" (vue sur les parcs Disney et le feu d'artifice) après demande de changement d'usage auprès du service urbanisme pour transformation des bureaux en activités de services avec accueil d'une clientèle. Il convient donc de modifier l'article UA1 du PLUi pour fixer des conditions permettant d'interdire ce type d'activité, notamment en soirée.

Réponse du maître d'ouvrage

L'un des objectifs du PLUi est notamment de favoriser une bonne cohabitation des usages. C'est pourquoi certaines zones sont mixtes : y sont autorisées plusieurs sous-destinations, et les conditions de constructibilité prennent en compte cette diversité. C'est le cas des centralités. D'autres zones sont davantage tournées vers le résidentiel ou l'économique, pour limiter précisément les risques précités.

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.

Commentaire de la commission d'enquête

Il semble difficile de restreindre les attractions des parcs Disney, dans la mesure où ces démonstrations constituent l'essence même de leur activité principale ;

Toutefois, la commission d'enquête constate que les nuisances sonores sont de plus en plus mises en avant par les populations lors de l'élaboration ou la révision des PLU ou des PLUi.

Elle demande donc à VEA de faire en sorte que ces nuisances soient fortement limitées s'agissant notamment des zones résidentielles et de leur proximité avec les zones économiques génératrices de ce type de nuisances.

1.8. Consommation d'espace étalé urbain

Une seule personne a évoqué ce sujet, en se prononçant contre une densification excessive, contraire à « l'esprit village » qu'il entend conserver.

Obs N° 19 sur le registre numérique une anonyme de Montry

« Il faut laisser davantage de place à la nature. Préserver et sanctuariser les espaces verts, boisés et agricoles et obliger à la plantation d'arbres dans les villes, dans les rues. Obliger que les coupes d'arbres soient compensées. La ville grignote partout, on n'a pas envie de vivre à Paris ou Marne la Vallée secteur 3. Sinon ce n'est pas la peine de vivre en grande couronne.

« ...Dans le même état d'esprit, arrêter de tout vouloir "aménager", comprendre : bétonner et artificialiser. Les chemins de balades, les parcs, les abords des cours d'eau doivent pouvoir rester sauvages. N'y mettons pas du béton ou autres aménagement juste parce que certains ont peur de se salir les chaussures. Place à la nature ! »

« ...Développer c'est bien, mais à mon sens il faut arrêter de vouloir densifier à tout prix. Mettons des limites plus basses à ce niveau. Et préservons les villes périphériques aux ventres urbains (Montry, Coupvray bourg, les 2 Villeneuve, Esbly...) qui doivent avoir vocation à garder un esprit village... »

1.8.1. Questions de la commission d'enquête

Question 1:

Quel est le volume de la consommation d'espaces utilisée jusqu'en 2024 et celle prévue à l'horizon 2040.

1.8.2. Réponse du maître d'ouvrage

Le rapport de présentation présente le volume de consommation des espaces utilisés jusqu'en 2024 et celui prévu à l'horizon 2040. Toutefois dans ses observations en tant que PPA, l'Etat demande que la méthode de calcul sur la période 2021-2024 soit ajustée. Ce travail se poursuit avec les services de l'Etat jusqu'au stade de l'approbation. Concernant la trajectoire 2040, elle s'inscrit dans l'enveloppe allouée par le SDRIF-E, assujetti lui-même à la prise en compte de l'opération d'intérêt national.

1.8.3. Commentaire de la commission d'enquête

Il s'avère effectivement nécessaire que des précisions soient apportées sur la nature de la consommation des espaces déjà réalisée pour mieux identifier le potentiel mobilisable.

La commission d'enquête apprécie que VEA poursuive des études à ce sujet.

1.9. Equipement et commerces

Les déposants souhaitent le développement des commerces de proximité.

Obs N° 68 sur le registre numérique un anonyme de Villeneuve Saint Denis

« *Équipements et services pour préserver l'attractivité résidentielle de Villeneuve Saint Denis*

Comme de nombreux habitants le font remarquer, la population du village a considérablement augmenté mais les équipements et les services n'ont pas suivi. Pour revenir au commerce de proximité, il est regrettable que le projet d'épicerie /dépôt de pain / relai colis approuvé en 2020 par la Commission économique municipale n'ait finalement pas été mise en œuvre par l'exécutif municipal. Les intentions affichées par VEA depuis des années ne se traduisent pas ensuite par des réalisations concrètes. »

Obs N°102 sur le registre numérique Mme HUSSON de Villeneuve Saint Denis

« Question relative au développement des commerces de proximité à Villeneuve-Saint-Denis. Le projet de PLUI fait état de la volonté de renforcer les commerces de proximité. À Villeneuve-Saint-Denis, ce besoin est particulièrement criant : la population a fortement augmenté ces dernières années, mais la dernière épicerie du village a fermé fin 2023. En

l'absence de point de vente pour les courses de dépannage, les habitants doivent utiliser leur véhicule, y compris pour de petits achats... »

1.9.1. Réponse du maître d'ouvrage

Dans les centralités, certaines communes ont identifié des linéaires commerciaux, interdisant le changement de destination des rez-de-chaussée. C'est notamment le cas à Villeneuve-Saint-Denis, où cet enjeu de préserver la dynamique commerciale existe. Afin d'encourager le développement des petits commerces au sein de ces centralités, le PLUi n'autorise par exemple les moyennes et grandes surfaces qu'en zone UXc. Par ailleurs, le PLUi comprend une OAP thématique commerce, fixant des orientations pour le commerce et l'artisanat commercial, qui devront être prises en compte par les porteurs de projet. Ainsi plusieurs leviers réglementaires sont actionnés pour favoriser la dynamique commerciale au sein des centralités.

1.9.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête observe que les commerces de proximité ont de nouveau la faveur des populations concernées ; elle constate que les mesures énoncées par VEA, identification de linéaires commerciaux, implantation des grandes surfaces uniquement en zone UXc, et les orientations prises pour le commerce et l'artisanat commercial, sont de nature à répondre à ces aspirations

1.9.3. Question de la commission d'enquête

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.

Quelle réponse VEA entend-elle apporter à cette observation ?

Réponse du maître d'ouvrage

L'OAP Commerce sera précisée au stade de l'approbation du PLUi afin d'assurer la cohérence entre les principes d'aménagement globaux et la programmation des secteurs de projet.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée par VEA qui rejoint la problématique évoquée dans la réponse précédente.

1.10. Autres problématiques

Interdiction réglementaire

Obs 7 sur le registre numérique M. CALLEJA de Magny-le-Hongre

Pose de fenêtre de toit

« J'ai récemment souhaité installer des fenêtres de toit dans mes combles, et cela s'est avéré extrêmement compliqué en raison du PLU. Je ne comprends pas qu'une telle interdiction puisse exister alors que, devant chez nous, il n'y a absolument rien. Le simple fait que ma maison soit située à moins de 2,50 m de la voie publique m'empêcherait d'installer une ouverture : c'est totalement absurde ».

Réponse du maitre d'ouvrage

La règle s'applique à toute la zone concernée indifféremment quelle que soit la présence ou non de vis-à-vis.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête ne peut que souscrire à la réponse apportée par VEA qui découle du règlement relatif à la zone concernée.

Fin immédiate au privilège clientèle Eurodisney**Obs 7 sur le registre numérique association RENARD**

« Suppression du privilège restreignant l'usage privatif de la parcelle 1 de la FD (Forêt Domaniale) de Grains, parcelle abusivement clôturée au bénéfice de la seule clientèle Eurodisney. Cette parcelle 1 est seule qualifiée "Sensibilité paysagère forte" au plan de gestion ONF de cette FD ».

Réponse du maitre d'ouvrage

L'observation formulée par l'association RENARD est sans aucun lien avec le projet de PLUi, qui n'a pas vocation à trancher la problématique soulevée.

Commentaire de la commission d'enquête

Cette observation ne concerne apparemment pas le projet de PLUi faisant l'objet de cette enquête.

Mesures pour aménagement du cœur de village**Obs 14 sur le registre numérique M. GOMEZ de Villeneuve Saint Denis**

« ... Quelles sont les études menées pour assurer la non vulnérabilité par rapports aux bâtiments existants à proximité ?

Quelles sont les mesures prises pour l'accessibilité des secours et des PMR aux constructions envisagées ?

Le réseau incendie est-il prévu étendu compte tenu du fait que l'accessibilité de la voie engin à ce programme s'effectue par le biais d'une aire libre ?

Il doit exister un cheminement stabilisé de 1,80m raccordé à la voie engin et aux adresse postale des logements et commerces projetés. Une étude hydrogéologique est-elle menée ? »

Réponse du maitre d'ouvrage

Les interrogations - légitimes - concernent avant tout la phase de conception des projets de construction, plus que l'outil de planification qu'est le PLUi. Il incombera à chaque constructeur de s'assurer des conditions de constructibilité de son terrain, notamment en

réalisant, s'il l'estime utile, une étude hydrogéologique et de respecter les règles propres au droit de la construction.

VEA entend néanmoins préciser que l'article 15 du règlement écrit de chaque zone concerne les accès et conditions de desserte des terrains. Il y est notamment prévu que "les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile conformément aux règlements en vigueur, ainsi que la collecte des déchets, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier".

Commentaire de la commission d'enquête

Bien que cette observation ne concerne pas directement le projet de PLUi, il incombera effectivement à chaque constructeur de s'assurer des conditions de constructibilité de son terrain.

Litige en cours d'instruction

Obs 25 sur le registre numérique M. CEDOLIN

L'intéressé précise sa demande qui concerne la parcelle N° 1466 de 37m2 située sur le Boulevard Thiboust à Serris.

« La cession de cette parcelle était conditionnée à la création d'un passage carrossable nous donnant accès au Bd Thiboust avec une servitude de passage. Cette sortie a été réalisée par EpaFrance sans que la régularisation plusieurs fois sollicitée ne soit effectuée devant notaire.

A ce jour, l'Etablissement public ayant rétrocédé à la commune les bandes de terrain entre notre parcelle et le Bd Thiboust, nous demandons au service juridique de Serris, l'établissement de l'acte notarié relatif à la cession à titre gratuit de notre parcelle. »

Réponse du maître d'ouvrage

L'observation formulée est sans aucun lien avec le projet de PLUi, qui n'a pas vocation à trancher la problématique soulevée.

Commentaire de la commission d'enquête

La résolution de ce litige n'est effectivement pas du ressort du PLUI et n'appelle aucune réponse de la part de VEA.

Accessibilité PMR/ PROJET « Cœur de village à Villeneuve-Saint-Denis

Obs 100 sur le registre numérique M. GOMEZ de Villeneuve Saint Denis

« La conception actuelle de ce projet ne semble pas intégrer de manière fonctionnelle la chaîne de déplacement usuelle de nos habitants – de leur domicile vers le travail, les services publics, les commerces, l'école, les loisirs et les transports. Il est regrettable de constater que, depuis plusieurs années, la commune a négligé l'amélioration de la qualité d'usage pour les personnes en situation de handicap, un facteur qui amplifie nos inquiétudes face à cette nouvelle construction. L'Impératif de la Circulaire de 2025 : Dans ce contexte, ma question est double et essentielle : 1. Comment le projet « Cœur de Village » s'inscrit-il précisément dans les exigences de la Circulaire du 27 juin 2025 ? Celle-ci définit un plan d'action interministériel

visant à accélérer la mise en accessibilité des Établissements Recevant du Public (ERP), Accessibilité PMR/ PROJET « Cœur de village à Villeneuve-Saint-Denis »

Quelles mesures concrètes et garanties sont prévues, non seulement au sein des nouveaux bâtiments (ERP/logements) mais surtout dans l'aménagement des espaces publics environnants, pour assurer une véritable continuité de la chaîne de déplacement pour tous les usagers, y compris les PMR ? Nous attendons que ce projet soit un levier pour rattraper le retard de la commune en matière d'accessibilité, et non une nouvelle opportunité manquée »

Réponse du maitre d'ouvrage

La mise en accessibilité des Etablissements Recevant du Public existants, tout comme des espaces publics, ne relève pas du PLUi.

Commentaire de la commission d'enquête

Cette observation ne concerne pas directement le projet de PLUi et n'appelle pas de réponse de VEA.

Installation d'un Datacenter à Coupvray

Obs 111 sur le registre numérique M. BIETH de Coupvray

« Un projet d'envergure est attendu sur la zone Aux (à l'Est de la commune de Coupvray), avec l'arrivée prochaine d'un data center. Il serait intéressant d'intégrer dans le PLUI une obligation de raccordement à un possible réseau de chaleur pour récupérer l'énergie fatale dégagée par ce type d'installation. Il n'existe aujourd'hui aucun réseau de chaleur déployé sur le Nord du Val d'Europe. Cependant, la commune est en pleine croissance et cette énergie fatale pourrait être utilisée pour le chauffage de logements prévus à proximité (ou d'équipement communaux). »

Réponse du maitre d'ouvrage

L'extension du réseau de chaleur existant n'étant pas prévue sur ce secteur à ce jour, la servitude de raccordement ne peut y être introduite. Dans le cadre d'un projet de Datacenter, l'analyse des opportunités d'utilisation de la chaleur fatale est réalisée par le maitre d'ouvrage.

Commentaire de la commission d'enquête

Si un projet de Datacenter devait être mis en œuvre il appartiendrait au maître d'ouvrage de prévoir l'utilisation de la chaleur fatale issue de la réalisation de ce Datacenter.

1.11. Questions complémentaires de la commission d'enquête

Question 1

Lors de cette enquête, il est apparu que les plans graphiques du PLUI de chacune des communes n'étaient pas totalement à jour (présence ou absence d'habitation sur certaines parcelles non reportée sur ces plans notamment).

Comment VEA compte-t-elle corriger ces manquements en liaison avec le service du cadastre avant la promulgation de ce PLUI ?

1.11.1. Réponse du maitre d'ouvrage

Le bâti affiché sur les fonds de plans constitue une simple indication, mais n'a pas de valeur opposable. Il s'agit des dernières données disponibles récupérées de l'IGN, et il n'est pas de

notre ressort de représenter sur ces plans les constructions non enregistrées, car cela est source d'erreur (outre que l'objet de ces plans n'est pas de répertorier les constructions existantes)

1.11.2. Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête demande de VEA avant promulgation de ce PLUI de récupérer auprès de l'IGN et du Cadastre les dernières mises à jour notamment des plans graphiques.

Question 2 :

De nombreuses observations font part de situations individuelles portant pour l'essentiel sur des demandes de changements de zonage qu'il n'a pas été possible de regrouper dans les thèmes retenus sur ce sujet tant ces demandes sont personnalisées.

Même si selon une jurisprudence constante le maître d'ouvrage « *n'est pas tenu de répondre à chaque observation* » comment VEA entend-elle traiter ces multiples demandes ?

Réponse du maître d'ouvrage

Un tableau de réponse à l'intégralité des demandes formulées au cours de l'enquête a été formalisé, afin d'analyser l'ensemble des situations particulières en parallèle de la réponse à ce procès-verbal de synthèse. Des modifications pourront ainsi être apportées au projet si le conseil communautaire décide d'y répondre favorablement, même si l'observation n'a pas été reportée au sein d'une des thématiques de ce PV.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée par VEA, réponse qui devrait permettre d'apporter des éléments demandés à l'intégralité des demandes formulées au cours de l'enquête.

Question 3 :

Quelle est la temporalité de la mise en œuvre du PLUI ?

Réponse du maître d'ouvrage

Le scénario de développement du PLUI s'établit jusqu'à 2040 conformément au PADD (p8), cette échéance correspond à la fin du développement de l'opération d'intérêt national.

Commentaire de la commission d'enquête

Dont acte.

2. ANNEXE OBS N° 59 STE EURODISNEY

**

*

L'approche personnelle de la commission d'enquête au regard du projet, les observations des différents acteurs, étayeront les conclusions exposées dans la 3^{ème} partie de ce document : **Avis et conclusions motivées.**

La commission d'enquête

Nicole SOILLY

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nicole Soilly', with a stylized, cursive script.

Jean Pierre CHAULET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jean Pierre Chaulet', with a stylized, cursive script.

Fabien FOURNIER

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Fabien Fournier', with a stylized, cursive script.

Charenton le 12 novembre 2025