

ANNEXE AU PV DE SYNTHESE – Suite
Focus sur les observations de la Ste EURODISNEY Observation N° 59

1. OAP	2
1.1. MOBILITES ET ESPACES PUBLICS	2
1.2. ZONAGE	4
1.3. REGLEMENT	7
2. 2. ZONE UA	11
3. 3.ZONE UB	13
4. 4. ZONE UD	15
5. 5. ZONE UX	18
6. 6. ZONE AUZ	23
7. 7. ZONE N.....	31
8. 8. COMMENTAIRE GENERAL DE LA COMMISSION D'ENQUETE.....	31

Obs N° 59 Mme TODESCO pour Eurodisney :

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint, comme convenu suite à notre visite de jeudi 25 septembre en Mairie de Serris, l'ensemble des remarques portées par EuroDisney sur le PLUI du Val d'Europe, arrêté le 14 mars 2025 et actuellement soumis à enquête publique. Vous en souhaitant bonne réception, Alice TODESCO Senior Manager Aménagement Foncier Direction de l'Aménagement et de l'Environnement :

Pièces jointes :

Révision du PLUI de Val d'Europe Agglomération Dossier arrêté le 14 mars 2025 Remarques EuroDisney pour Enquête Publique Septembre 2025

Les remarques de cette note 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
- La totalité des remarques listées ci-dessous a été portée à la connaissance de Val d'Europe Agglomération et des Elus du Val d'Europe.*

1. OAP**1.1. Mobilités et espaces publics**

Pages 6 et 7 :

*En lien avec l'objectif inscrit au PLM, l'OAP doit **garantir Inaccessibilité routière du territoire, en accompagnement du développement urbain.***

Cela implique deux actions :

- Traiter les **perturbations** sur les voiries : Résorber les points durs de circulation et de saturation du réseau routier :

o Amélioration des conditions de fonctionnement la RD 5 dans la traversée d'Esbly, y compris aux abords de la gare (sécurisation).

o Amélioration des points d'accès au boulevard circulaire.

o Doublement du boulevard circulaire : nord-ouest (Chessy), nord (Coupvray), Est (Magny-le-Hongre).

o Réaménagement des carrefours T9 / C0. L'objectif est de réduire leur caractère accidentogène, améliorer la gestion des flux, favoriser les circulations actives et l'insertion du TCSP EVE, gérer le risque de forte congestion devant la gare routière (en lien avec l'aménagement du Pôle d'échange multimodal de Serris/ Montévrain).

*- **Complément de l'échangeur S.** Il s'agit de raccorder la RD406 (boulevard de Romainvilliers) avec la RD344P (avenue Paul Séramy) dans les deux sens, afin de canaliser les flux sur des axes structurants du secteur et préserver les voiries locales en desserte (Bailly-Romainvilliers).*

*o **Complément de l'échangeur S.** Il s'agit de raccorder la RD406 (boulevard de Romainvilliers) avec la RD344P (avenue Paul Séramy) dans les deux sens, afin de canaliser les flux sur des axes structurants du secteur et préserver les voiries locales en desserte (Bailly-Romainvilliers).*

o Erreur de tabulation : le complément de l'échangeur fait partie du paragraphe « traiter les perturbations ... »

*o **La finalisation de l'étude** sur la création d'une voie nouvelle RD231 en liaison avec l'Echangeur 14 (Villeneuve-le-Comte).*

o Amélioration des conditions de circulations sur la RD231 de part et d'autre de l'autoroute A4 (Serris et Villeneuve le Comte),

- Réaliser des aménagements **anticipant** les augmentations de flux et trafics.

- o Doublement des axes avenue Hergé, Robert Schumann et RD 5d (Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre). Cet aménagement est nécessaire à la réalisation d'un axe urbain adapté au futur Transport en commun en site propre et aux modes doux et actifs de déplacements sans dégrader la circulation générale.*
- o Confortement de la RD406 en lien avec le développement des secteurs de la Motte et Prieuré, à Bailly-Romainvilliers.*
- o Carrefour B0 : Reprise des aménagements du carrefour afin d'assurer une amélioration du trafic et des circulations douces.*
- o Amorce du contournement de Chalifert pour la desserte de la ZAC de la Dhuis à Coupvray.*
- o Réalisation de la future Avenue de Montguillon sous forme d'un axe de desserte locale pour tous les modes de déplacements y compris piétons et vélos, et sans effet de coupure des territoires traversés (~~et non pas une voie exclusivement dédiée à la desserte routière d'un futur 3ème parc de loisirs~~). et en complément d'une desserte structurante adaptée à l'accès de la 3ème attraction majeure de la destination touristique*

Page 15 :

Il est ~~impératif~~ **demandé** de se référer aux recommandations techniques du CEREMA pour toute réalisations et réaménagements cyclables.

- o Une recommandation n'est pas à suivre impérativement*

3.3 - Environnement

Page 9 :

Les espaces verts de pleine terre, imposés par le règlement écrit, rechercheront une implantation maximisant leur connectivité entre eux et avec les espaces de nature présents sur le site et aux alentours. Cette orientation s'applique également aux plantations (arbres, haies, bandes enherbées...). Le réemploi de la terre végétale présente sur site sera privilégié.

Dans ~~les opérations de~~ ZAC, les espaces verts de pleine terre représenteront au moins 20 % de la surface totale ~~de chaque ZAC l'opération~~.

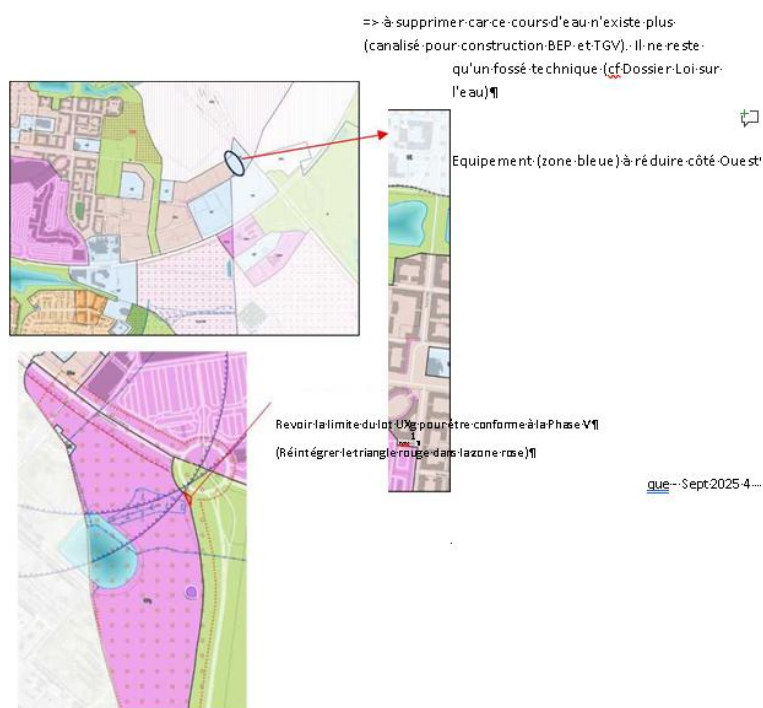
Réponse du maitre d'ouvrage

Il n'appartient pas au PLUI de produire les études préalables aux opérations d'aménagement, celles-ci relèvent de l'aménageur. La bonne réalisation des infrastructures est un préalable rappelé au PLUI.

Les erreurs matérielles seront corrigées, l'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

1.2. ZONAGE

Zonage Serris



Réponse du maître d'ouvrage

Les erreurs matérielles seront corrigées, l'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Zonage Chessy : Constat et propositions





O La mairie de Chessy avait accepté la suppression de la zone N sous réserve de la conservation d'une bande de paysage (ajout à cet effet dans la zone UD d'un paysagement de 10m le long du circulaire) et des travaux sur ce secteur le long de la voirie seront nécessaires (réseau, piste cyclable ou petite structure de stockage le long de la voirie interne du backstage)

O La zone N sur le bassin ne peut pas dépasser sur le foncier EDA

Zonage Chessy proposition :

Corriger les limites UD pour y intégrer les lots de la propriété Disney (T03A2/DLH/DV)



O pas d'équipement public (UE) prévu dans l'emprise du Disney village, ni sur le lot T03A2 qui appartient à EDA

UE - Sept 2025

Réponse du maître d'ouvrage

Les erreurs matérielles seront corrigées, l'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Zonage Coupvray / ZAC 3 Ormes

Recaler les limites de la zone AUZ-TOa, car la zone N empiète sur les lots développés.

Zonage Coupvray / ZAC 3 Ormes

Recaler les limites de la zone AUZ-TOa, car la zone N empiète sur les lots développés.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête a pris bonne note que toutes les erreurs matérielles seront corrigées.



Réponse du maître d'ouvrage

Les limites de la zone AUZ-TOA seront retravaillées au règlement graphique pour correspondre au périmètre du projet ; seules les erreurs matérielles de reports de limites seront cependant prises en considération

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de la volonté de VEA de corriger, sur le règlement graphique, les limites de la zone AUZ-TOA

Zonage Magny-Le-Hongre

O Inscire un emplacement réservé (en rouge ci-dessous) pour l'Avenue de Montguillon (CF OAP MOBILITES)



Réponse du maître d'ouvrage

La liste des emplacements réservés ne peut être amendée sans engager la validité de l'enquête publique. Cette demande sera donc étudiée à l'occasion d'une prochaine évolution du PLUI.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête estime intéressant d'envisager, lors de l'évolution du PLUI, un emplacement réservé pour l'avenue Monguillon à Magny-le-Hongre ceci dans l'optique de favoriser les mobilités douces.

1.3. REGLEMENT

Légende du code couleur :

Rouge : Propositions d'ajouts

Noir italique : existant

~~Noir italique barré~~ : proposition de suppression

Vert : justifications des demandes

1.

Remarques applicables à toutes les zones

Article 1 (toutes les zones)

Trame des zones humides avérées sur le plan de zonage les cartographies des SAGE cités ci-dessous

• **Au titre du SAGE des Deux Morin**, si plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé.

• **Au titre du SAGE du bassin versant de l'Yerres**, si plus de 1 000 m² de zones humides avérées sont impactées (destruction ou altération de leur fonctionnalité) et que le projet ne répond pas aux cas dérogatoires indiqués dans le règlement du SAGE, il n'est pas autorisé

• NB : répartition des communes selon leur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

SAGE Des Deux Morin	SAGE du bassin versant de l'Yerres
Bailly-Romainvilliers / Coupvray / Esbly / Magny-le-Hongre / Montigny / Saint Germain sur Morin / Villeneuve-le-Comte	Bailly-Romainvilliers / Serris / Villeneuve-le-Comte / Villeneuve-Saint-Denis

Trame des zones humides potentielles repérées sur le plan de zonage les cartographies des

SAGE cités ci-dessous :

• Au titre du code de l'environnement, tout projet portant sur plus de 1 000 m² d'impact (par assèchement, mise en eau, remblais, imperméabilisation) au sein d'une zone humide potentielle doit vérifier le caractère humide de la zone, selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008.

• Les constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone ou le secteur sont, le cas échéant, soumis à la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC).

O Les zones humides avérées ou potentielles (classes 1, 2) identifiées dans les cartographies des SAGE sont différentes de celles identifiées dans le plan de zonage du PLUi O En effet, les zones humides du PLUi ont pour la plupart été identifiées récemment, après recherches dans le cadre des procédures de ZAC O Le texte des SAGE renvoie uniquement aux cartographies des SAGE, et non aux ZH du plan de zonage du PLUi (ces dernières ne sont pas contraintes par la réglementation des SAGE et doivent donc pouvoir faire l'objet de déclarations/autorisations au titre de la loi sur l'eau (3.3 .1.0 notamment))

Réponse du maître d'ouvrage

Val d'Europe Agglomération entend souligner que le projet de PLUi n'est pas insuffisant sur la protection des milieux aquatiques et humides. L'autorité environnementale relève d'ailleurs les différentes protections instituées en application des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme ou le renvoi opéré vers les règlements des Sages ou encore le rappel, à l'attention des constructeurs, des dispositions pertinentes du Code de l'environnement.

En outre, il est utile de rappeler que des inventaires zones humides devront être réalisés lors des études d'impact des projets d'aménagement, quand bien même les zones ne seraient pas reportées dans le PLUi comme zones humides avérées, dans le cadre des études d'incidences Loi sur l'eau.

Concernant l'OAP thématique, la collectivité prend acte de la recommandation de l'Autorité environnementale et évaluera l'enrichissement potentiel de cette OAP après l'enquête publique, en intégrant des mesures spécifiques de préservation des zones humides, en lien avec les données disponibles et les retours des personnes publiques associées.

Une mention supplémentaire pourrait être introduite dans le cas d'une dégradation ou d'une destruction de zone humide, afin que des mesures de restauration et / ou de compensation correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur soient réalisées. Les impacts des aménagements sur la fonctionnalité des zones humides devront être étudiés pour être compensées. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, excepté dans les cas avérés d'espèces invasives

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme l'intérêt de préserver les milieux aquatiques ; il faudra effectivement réaliser les inventaires des zones humides lors des études d'impact accompagnant les projets d'aménagements.

S'agissant du cas de dégradation ou de destruction d'une zone humide, la commission d'enquête adhère à la proposition de VEA d'introduire une mention supplémentaire dans le but de préconiser des mesures de restauration ou de compensation.

Article 11 (Toutes les zones)**Dispositions générales**

• **En secteur ... (Hors ZAC)**, au moins 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.

Réponse du maître d'ouvrage

L'assouplissement de la règle de droit commun ne s'applique qu'au sein des ZAC ou peut être entendu que l'objectif recherché soit mutualisable à l'échelle d'une ZAC, dans le diffus c'est bien la règle générale à la parcelle qui s'applique.

Article 13 (Toutes les zones)

Dispositions générales

- Les eaux pluviales de toiture ou de terrasse, ainsi que les eaux de voiries, sont **gérées** infiltrées sur place à la parcelle après dépollution si nécessaire et conformément à la réglementation locale en vigueur
- Les aménagements devront respecter les prescriptions du Dossier Loi sur l'eau de la ZAC s'il existe pour les dispositifs de régulation. Hors ZAC, les dispositifs de régulation sont dimensionnés pour des pluies d'occurrence trentennale.

Réponse du maitre d'ouvrage

La rédaction de la réglementation sur les eaux pluviales du règlement sera revue au stade de l'approbation pour ouvrir les possibilités de gestion à d'autres solutions que l'infiltration.

Commentaire de la commission d'enquête

Il existe des possibilités de gestion des eaux pluviales autres que l'infiltration ; la commission d'enquête prend note que la réglementation sur les eaux pluviales fera l'objet d'une attention particulière sur ce sujet au stade de l'approbation.

Article 14 (Toutes les zones)

Supprimer tous les dimensionnements des places de stationnement

O Le PLUI n'a pas vocation à dimensionner les places de stationnement / Indiquer simplement la référence des normes NF

Supprimer le tableau des normes vélos, dans lequel il apparaît des erreurs (norme non capée pour les centres commerciaux par exemple), et indiquer « Respecter la norme en vigueur »

Prévoir une norme spécifique au BRS : dito celle du LLS (1 place par logement)

O Suite à la nouvelle jurisprudence en la matière : qu'à défaut de dispositions particulières du plan local d'urbanisme concernant les logements en bail réel solidaire (BRS), ces derniers ne peuvent être assimilés à des logements sociaux au sens des règles d'urbanisme relatives aux obligations de réalisation de places de stationnement.

Réponse du maitre d'ouvrage

Les erreurs matérielles seront corrigées, l'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

II. CONTENU DU REGLEMENT & DISPOSITIONS GENERALES

Page 8, Adaptations mineures :

Hormis les possibilités de dérogations prévues aux article L 152-4 à L 152-6-4 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLUI ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible, ~~soit 5% maximum~~), et rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152.3 du Code de l'urbanisme).

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente et ne peuvent s'appliquer qu'aux articles 3 à ~~13~~ 14 du règlement.

O La règle des 5% est trop restrictive et ne correspond pas à la jurisprudence en la matière.

O Par ailleurs, l'article 14, relatif aux stationnements, doit pouvoir faire l'objet également d'adaptations mineures.

Réponse du maitre d'ouvrage

Il n'est pas prévu de modifier cet article

Page 18, Surface de plancher des périmètres de ZAC : ZAC du Parc et Centre touristique

Communes	ZAC	Secteurs	Types d'occupations			TOTAL
			Hôtels	Équipements de loisir nautique	Activités annexes et industrielles et logistiques	
Chessy/ Coupry	ZAC du Parc et du centre touristique	1				271 000 m²
		2				242 000 m²
		3				160 000 m²
		4				3 000 m²
		5	224 000 m²			224 000 m²
		6	150 000 m²	10 000 m²	5 000 m²	165 000 m²
		7	96 000 m²		3 000 m²	99 000 m²
		8				55 000 m²

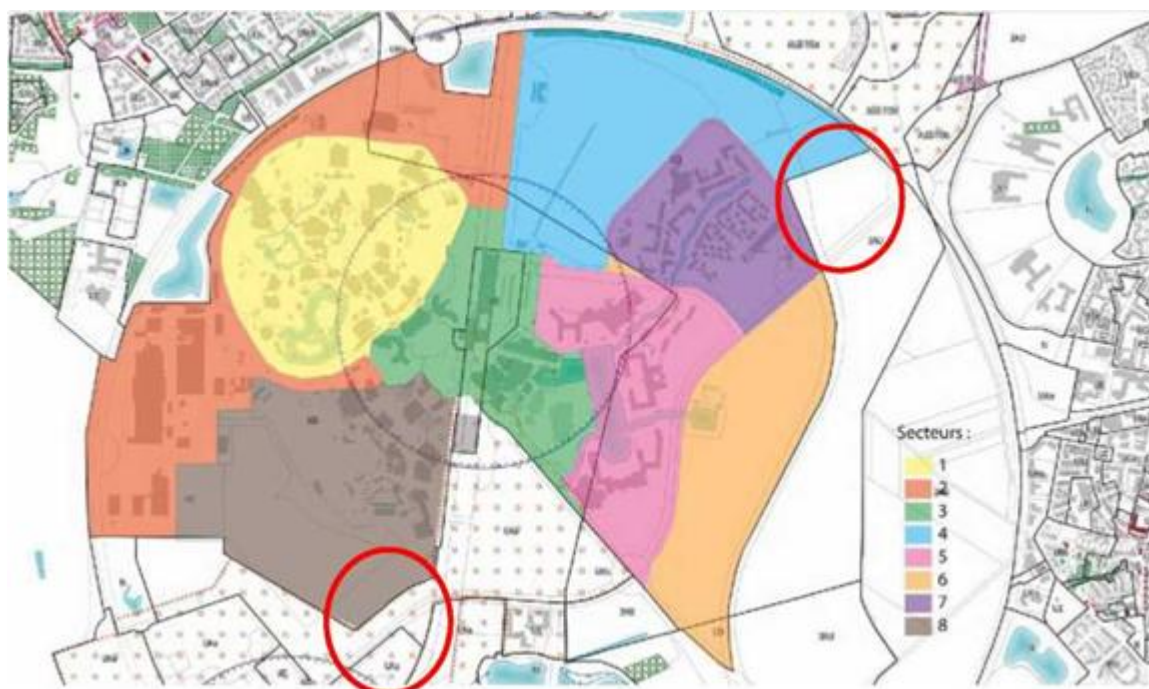
Tableau ci-dessus à modifier :

Le sous-secteur 8 est dans la ZAC du Parc et Centre touristique et non dans la ZAC des Studios La SDP associée à ce sous-secteur est :

- Parc d'attractions : 200.000m2
- Equipements liés : 70.000 m2
- Hôtels : 70.000 m2 SDP
- 2.000 m2 caravanes

Réponse du maître d'ouvrage

Les erreurs matérielles seront corrigées dans le cadre de l'approbation



Plan des secteurs de la zone UD - pour application de l'article surface de plancher

○ Le zonage bleu (sous-secteur 4) doit correspondre à la limite de la ZAC Parc et Centre touristique, et doit donc aller jusqu'au rondpoint (cercle rouge)

○ Idem zone 8

Réponse du maître d'ouvrage

Les erreurs matérielles seront corrigées dans le cadre de l'approbation en référence au dossier de création de la ZAC.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note des engagements de VEA de corriger les erreurs matérielles au stade de l'approbation.

2. ZONE UA

Page 57, Article UA-3

Dispositions générales

En secteurs UAa et UAb :

En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit totalement ou en partie à l'alignement de la voie publique ou de l'emprise publique existante ou à créer, o Soit totalement ou en partie en recul, dans la continuité d'un front bâti existant. Dans ce cas, une partie de la façade peut aussi s'implanter à l'alignement.
- ces règles s'appliquent également aux voies privées routières ou piétonnes (sentiers piétonnes, chemins...) après rétrocession

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact de ces ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Page 58, Article UA-4

Dispositions générales En secteur UAa :

- Dans une bande de 20 m comptés depuis la limite avec l'alignement existant ou futur, les constructions (hors annexes) doivent être implantées au moins sur une limite séparative latérale.
- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée à l'acrotère ou à l'égout du toit ($L > H/2$).
- Seules les annexes sont autorisées en limite séparative de fond de l'unité foncière.

En ZAC, il n'est pas fixé de règle

- La rédaction proposée rend impossible les projets existants et à développer des ZAC CUVE, Pré de Claye et Studios et Congrès
- Nous proposons donc que la rédaction proposée le soit uniquement sur les secteurs Hors ZAC

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Page 62, Article UA-7

Dispositions particulières (page 64)

Ajouter :

En secteur UAa - Chessy Serris des sur-hauteurs ponctuelles sont possibles pour raisons architecturales

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Page 64, Article UA-8

Façades (page 65) En Secteur UAa

L'unité d'aspect de la construction est recherchée par un traitement **cohérent et harmonieux** ~~identique~~ de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc....)

O Il est impossible de gérer les différentes séquences architecturales au sein d'une même opération (valable pour tous les projets)

Les clôtures (page 68)

En secteur UAa, UAb :

- L'aspect des clôtures est traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.
- Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture.
- Les clôtures en limites séparatives, sont constituées :
 - Soit de murs en pierre apparente ou de matériaux enduits,
 - Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage.
 - Soit de clôtures en serrurerie
 - Soit de clôtures en serrurerie sur muret

En secteurs UAa et UAb :

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m. En sous-secteur UAa, dans le cadre d'une opération d'ensemble, les murs, clôtures et portails sur rue reliant 2 bâtiments, peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du plafond du R+1

- Cohérence avec l'existant et les architectures à développer, possibilité de réaliser des portails d'entrée pour les opérations d'ensemble

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte de l'engagement de VEA de corriger les erreurs matérielles.

Page 74, Article UA-11

Dispositions générales

- **En secteur UAa (Hors ZAC)**, au moins 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.

Plantations et aménagements paysagers

Proposition de nouvelle rédaction :

Soit :

Pour les aires extérieures de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum de 12 unités de plantation par tranche de 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² ~~sont soumis aux exigences~~ entrant dans le champ d'application de l'article L 111-19-1 du Code de l'urbanisme ou de l'article L 171-4 du Code de la construction et de l'habitation sont soumises aux exigences de ces articles (ou toute évolution législative qui lui leur serait substituée).

Rappel : ~~les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L111-19-1 du code de l'urbanisme et art. L171-4 du code de la construction et de l'habitation).~~

Obligations :

~~- les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue au dernier article précité, les parcs de stationnement non couverts rénovés lourdement associés aux bâtiments cités au II de ce même article~~

~~- les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L111-19-1 du code de l'urbanisme~~

O Une faute de frappe s'est glissée dans les zones UE, UX, AUX, AUm, AUZ : il est mentionné 12 plantations par tranche de 4 places à la place de 1 plantation par tranche de 4 places

O L'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme a un champ d'application plus large que celui mentionné dans la rédaction initiale + l'article L171-4 du CCH impose les mêmes obligations que l'article L111-19-1 aux parcs de stationnement non couverts rénovés lourdement associés aux bâtiments cités au II de ce même article L171-4 du CCH.

Soit :

~~• Pour les aires de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum de 12 unités de plantation par tranche de 4 places de stationnement. Les aires de stationnement de plus de 500 m² sont soumis aux exigences de l'article L 111-19-1 du code de l'urbanisme (ou toute évolution législative qui lui serait substituée).~~

~~Rappel : les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont~~

~~soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L111-19-1 du code de l'urbanisme).~~

~~Obligations~~

~~• Au moins 50% de leur emprise avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation.~~

~~• Au moins 50% de leur emprise avec des dispositifs végétalisés ou des ombrières (avec production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface) concourant à l'ombrage, et si l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager.~~

~~Ces obligations ne s'appliquent pas en cas de contraintes techniques, de sécurité, architecturales ou patrimoniales qui ne permettent pas l'installation des procédés et dispositifs, ou lorsque cette obligation ne peut pas être satisfaite dans des conditions économiquement acceptables du fait de contraintes techniques.~~

Les aires de stationnement extérieures doivent respecter la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, pour les aires extérieures de stationnement inférieures à 500 m², il est exigé la plantation minimum d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

- Ces réglementations étant complexes et leurs champs d'application larges, nous proposons la simple mention ci-dessus, qui permet de se calquer sur les obligations en vigueur.

Réponse du maître d'ouvrage

Les erreurs matérielles seront corrigées, l'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Page 84, Article UA-16

Locaux déchets, Page 84

« Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements collectifs doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m² pour 10 logements. Cette surface est augmentée de 2 m² par tranche de 10 logements supplémentaires. »

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend note de ces engagements

3.ZONE UB

Page 88, Article UB-2

Mixité sociale

« Sauf dispositions différentes dans les OAP sectorielles, les règles suivantes s'appliquent :

... »

- La rédaction ci-dessus laisse penser qu'il y a des OAP sectorielles à Magny-le Hongre, or il n'y en a pas.
- Si la rédaction ci-dessus est maintenue, il faut rédiger des OAP
- Sinon il faut supprimer la référence à des OAP

Réponse du maître d'ouvrage

Il existe bien deux OAP sectorielles à Magny-le-Hongre (OAP 13 et 14). Le règlement écrit ne sera donc pas repris sur ce point.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme la réponse de VEA

Page 89, Article UB-3

Champ d'application

- **Les reculs sont mesurés par rapport au nu de la façade.**
- **Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :**
 - Les éléments de modénature, les marquises et les auvents, **les saillies, les débords de toiture, les balcons, oriels, bow-windows, les protections solaires ;**
 - En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).

Dispositions générales

En secteurs UBa, UBb, UBc et UBh, et sauf disposition graphique contraire :

- Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement existant ou futur des voies et emprises publiques. Ce recul est porté à 10 m minimum en secteur UBh. **Dans les opérations d'ensemble, il n'est pas fixé de règle.**
- En secteur UBc, à l'exception de Coupvray, le recul peut être inférieur pour répondre à la contrainte technique de l'implantation d'un garage clos et couverts sur un terrain en pente.
- Les annexes doivent être implantées à l'arrière de la construction principale (dans la limite de la bande de constructibilité), à l'exception des garages lorsque l'accès est impossible vers l'arrière.

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Page 93, Article UB-4

Dispositions particulières

- **Pour les opérations d'ensemble, il n'est pas fixé de règle.**
- Sur la commune de Chessy, les extensions et abris de jardin doivent, le cas échéant, respecter les modalités d'implantation figurant au titre des dispositions spécifiques DPI, DP3, DP4, DP5 et DP6 annexées au présent règlement (rue des Tournelles, rue Saussaye, Résidence du Parc, quartier à l'Est des Fermes, rue Clos Girard-Maraîchers).

Réponse du maître d'ouvrage

La rédaction de l'article 4 fera l'objet d'une reprise de rédaction pour améliorer la compréhension de l'article et favorisera la prise en compte de la cohérence architecturale, par voie d'exception, dans des cas similaires à proximité et précisera la position retenue pour les opérations d'ensemble.

Page 98, UB-8

Toitures

- La ligne principale de faîtage est parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété.
- Les toitures à pentes sont d'aspect tuile à pignon plat en terre cuite vieillie de couleur rouge ou brun et nuancée ou tuiles petit moule (60 à 80/m²), ou en ardoise naturelle ou zinc, à l'exception des vérandas, annexes et abris de jardins.
- La réalisation de toiture terrasse est autorisée sous réserve d'une intégration discrète au site. Elles faciliteront l'intégration de dispositifs de récupération d'eau pluviale (toiture végétalisée ou autre).

O Règle trop contraignante et en disharmonie avec les lots voisins à Magny

Réponse du maître d'ouvrage

La rédaction de l'article 8 fera l'objet d'une reprise de rédaction pour améliorer la compréhension de l'article et favorisera la prise en compte de la cohérence architecturale, par voie d'exception, dans des cas similaires à proximité et précisera la position retenue pour les opérations d'ensemble.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête considère effectivement qu'il convient d'améliorer la compréhension des articles 4 et 8 et prend note de l'engagement de VEA de reprendre la rédaction en ce sens.

Page 102, Article UB-10

Voir remarques applicables à toutes les zones

Page 105, Article UB-13

Voir remarques applicables à toutes les zones

Page 106, Article UB-14

Stationnement des véhicules motorisés

Modalités de réalisation des places de stationnement (Page 107)

• Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans le volume de la construction principale ou dans une annexe, sauf en cas d'interdiction liée à une autre réglementation. Cependant, les places suivantes peuvent être aménagées sur les espaces libres à condition de représenter au maximum 20% des espaces libres de l'unité foncière :

- Places de livraison ;
- Places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Places de stationnement de deux-roues motorisés ;
- Places de stationnement automobile, dans la limite de 10 places ;
- Places de stationnement automobile des constructions à sous-destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette proposition sera intégrée lors de la reprise de cet article du règlement écrit

Page 112, Article UB-15

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées

- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée existante ou à venir, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet ; elle ne peut être inférieure à ~~6m~~ 5,5 m, sauf pour les voies à sens unique qui ne pourront être inférieures à 3,5m.

Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

~~Il est autorisé~~ Un seul accès automobile par unité foncière sera privilégié

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

4. ZONE UD

Page 138, Préambule

« Cette zone correspond aux emprises des parcs de loisirs touristiques de rang international (espaces d'accueil du public et zones techniques).

La zone UD est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pièces du sous dossier n°3 du dossier de PLUi dont les OAP sectorielles délimitées sur le plan de zonage, pièce n°3.5 du dossier de PLUi. L'aménagement de ces secteurs doit être compatible avec ces orientations d'aménagement et de programmation. »

- Il n'y a pas d'OAP sur la Zone UD, qui correspond aux parcs Disney et à leurs backstages, ainsi qu'aux Hotels Disney

Réponse du maître d'ouvrage

En effet, le préambule de la zone UD sera modifié pour ne plus mentionner d'OAP sectorielles car elle n'en comprend pas.

Page 138, Article UD-1

Usage et affectation des sols :

Dépôts de ferrailles, véhicule hors d'usage, **matériaux, combustible solides ou liquides**, entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération

- **Le secteur UD peut entreposer des matériaux de décoration pour les Parcs et des combustibles pour la pyrotechnique)**

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Page 141, Article UD-3

Les constructions seront implantées en recul de 10m au droit de la méridienne.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas s'il existe un espace paysager ou un bassin entre la limite de propriété et la Méridienne ~~peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul libre.~~

~~• Deux types de constructions peuvent être autorisés à l'intérieur des marges de recul certains petits équipements et le mobilier urbain.~~

~~• Les équipements autorisés, dans la limite d'une hauteur maximum de 4 m : postes publics de transformation, de coupure et de détente gaz, logement de gardien, postes de contrôle et stations-service peuvent être implantés dans les marges de recul imposées.~~

Par ailleurs, les constructions suivantes peuvent être autorisées à l'intérieur de cette marge de 10m, dans la limite d'une hauteur maximum de 4 m :

- Petits équipements : postes de transformation, de coupure et de détente gaz, logement de gardien, postes de contrôle et stations-service, guérites d'accès
- Le mobilier urbain : autres édicules ne créant pas de surface couverte tels que murets, hampe, signal, antenne, mat d'éclairage, borne, sculpture, panneaux de signalisation, etc.

Il n'est pas fixé de règle pour le reste du secteur vis-à-vis des voiries publiques. »

- Les marges de recul dont il est fait référence n'existent pas. Il y a une confusion avec les zones affectées par le bruit (cf. annexe acoustique qui prévoit des isolations spécifiques pour les logements construits dans ces zones)
- Il faut donc supprimer toutes les références à ces marges

En revanche, les élus étant attachés à une certaine mise à distance des constructions de backstage vis-à-vis du Boulevard circulaire / Méridienne, **nous proposons d'insérer la rédaction ci-dessus en lieu et place du paragraphe actuel.**

Réponse du maître d'ouvrage

Les règles d'implantation vis à vis des voies seront réexaminées en zone UD sans pour autant retenir une absence de règle pour les autres voies publiques qui revêt un caractère trop large.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête approuve le réexamen proposé par VEA mais, s'agissant de la liste des petits équipements, appelle l'attention sur la prudence à conserver en la matière ; en effet une liste d'autorisations, trop précise « verrouille » les possibilités offertes ; de la même façon une énumération trop ouverte autorise toute interprétation.

Page 142 : Article UD-7

Emprise secteur 4 et 8 à revoir jusqu'à la limite du secteur UD

Modifier la hauteur maximale du secteur 8 (Parc 2) pour qu'elle soit libre (cf secteur 1 - pour info La tour de la terreur fait 55m)

Par ailleurs, supprimer en page 143 :

~~La hauteur des bâtiments autorisés dans les marges de recul imposées et les îlots centraux ne peuvent pas dépasser 4 m (cf. article 3.), mesurés à l'égout du toit en cas de toiture à poutre(s) ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.~~

- **Les marges de recul dont il est fait référence n'existent pas. Cf explication précédente**

Réponse du maître d'ouvrage

La suppression des hauteurs maximales sur le secteur 1 pour Disney sera intégrée en zone UD

; en compensation des prescriptions sur les façades des bâtiments visibles depuis le domaine public seront par ailleurs ajoutées.

Page 144, Article UD-8

1- Aspect extérieur des constructions

Parements extérieurs

- Toutes les façades des constructions visibles d'un espace public sont traitées de **manière qualitative dans une cohérence de matériaux et couleurs.**
- ~~La modénature des façades est déterminée en liaison étroite avec les constructions voisines réalisées ou projetées.~~
- Lorsque les matériaux tels que briques creuses, parpaings (exception de parement) etc. sont utilisés, ils ne peuvent pas rester apparents sur les parements de murs.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings) est interdit.
- Les bâtiments annexes, transformateurs, poste de coupure, détendeur gaz, chaufferie, etc.... sont si possible intégrés aux bâtiments principaux. Dans le cas contraire, ils sont traités en harmonie de forme et de matériaux avec les bâtiments **et les clôtures éventuelles** qui les jouxtent. ~~Seuls les postes publics de transformation et de coupure et de détente gaz et autres édifices visés à l'article 3, peuvent être implantés en cas de besoin en dehors des limites constructibles, et traités en harmonie avec la clôture éventuelle.~~»

Réponse du maître d'ouvrage

La rédaction du PLUi arrêtée sera conservée concernant le traitement des espaces publics en zone UD. En revanche, sera ajoutée la mention des clôtures suivant cette proposition.

Commentaire de la commission d'enquête

Même remarque que pour l'observation précédente ; pour ce qui est de la formulation : « *de manière qualitative* » l'interprétation est large et purement subjective.

Pages 147 et 148, Article UD-11

Modifier le plan de sous-zonage de UD : secteurs 4 et 8 à corriger (Cf explications précédentes)

Par ailleurs, proposition de nouvelle rédaction pour l'article suivant :

« Les aires de stationnement de plus de 500 m² entrant dans le champ d'application de l'article L 111-19-1 du Code de l'urbanisme ou de l'article L 171-4 du Code de la construction et de l'habitation sont soumis aux exigences de l'article L 111-19-1 du code de l'urbanisme **ou de l'article L 171-4 du Code de la construction et de l'habitation en vigueur** (ou toute évolution législative qui leur ~~lui~~-serait substituée).

Rappel : les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement non couverts rénovés lourdement associés aux bâtiments cités au II de ce même article L171-4 **et les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 m² sont soumis aux obligations de végétalisation ou d'installation d'ombrières intégrant des systèmes de production d'énergie renouvelables prévues (art. L111-19-1 du code de l'urbanisme et art. L171-4 du code de la construction et de l'habitation).** »

Ou plus simplement :

Les aires de stationnement extérieures doivent respecter la réglementation en vigueur

O L'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme a un champ d'application plus large que celui mentionné dans la rédaction initiale + l'article L171-4 du CCH impose les mêmes obligations que l'article L111-19-1 aux parcs de stationnement non couverts rénovés lourdement associés aux bâtiments cités au II de ce même article L171-4 du CCH.

O Ces réglementations étant complexes et leurs champs d'application larges, la mention proposée ci-dessus permet de se calquer sur les obligations en vigueur.

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUi à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Page 149, Article UD-14

Champs d'application

Ajouter :

- A l'exception des sous-secteurs 5, 6 et 7, les aires de stationnement et de livraison pourront être réparties sur l'ensemble des sous-secteurs (1, 2, 3, 4, 8)

O Souhait de mutualisation des places de stationnement à réaliser, comme c'est le cas dans le PLUI actuel

Réponse du maitre d'ouvrage

La rédaction pourra être adaptée pour donner suite à cette proposition.

Page 154, Article UD-16

Locaux déchets

« Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu ~~pour tout type de construction~~. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.
- Ces locaux doivent être facilement accessibles vers l'espace public de collecte par un cheminement praticable et sans obstacle vers l'espace public (si sous-sol : la rampe d'accès à l'espace public ne doit pas être supérieur à 5%).
- S'ils sont à l'extérieur des constructions principales, Ces locaux doivent présenter une intégration paysagère satisfaisant aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Réponse du maitre d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Page 153, Tableau normes de stationnement vélos :

Remplacer les normes proposées par :

Pour les effectifs bureaux, commerces, artisanat, entrepôts, industrie, Parc d'attraction, Disney Village : selon les besoins estimés

Pour les usagers : pas de règle

Réponse du maitre d'ouvrage

Pas de dérogation possible aux orientations qui émanent des documents supérieurs. Ces dispositions sont inscrites et déclinées dans l'OAP Mobilités. Des vérifications de compatibilité avec le PLMIF analysés et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes seront évaluées dans le cadre de l'approbation.

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête confirme la prévalence des documents supérieurs ; les normes inscrites dans le PLMIF s'imposent.

5. ZONE UX

Page 180, Article UX-1

Usage et affectation des sols

~~Seulement si associé à une autre destination principale autorisée dans la zone, et dans la limite de 400m² de SDP~~

O Aucune raison de limiter les surfaces d'entrepôt sur Serris Page 180 / Pour la commune de Coupvray en zone UXm :

Réponse du maitre d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

Supprimer le tableau et inscrire la phrase :

« Sur la Commune de Coupvray, en zone UXm, interdiction des autorisations ICPE pour les activités suivantes :

- Activités agricoles, animaux (sauf la nature 2130. Piscicultures),
- Agroalimentaires (sauf la nature 2255. Stockage des alcools de bouche d'origine agricole, eaux-de-vie et liqueurs),
- Textiles, cuirs et peaux,
- Bois, papiers, cartons, imprimerie (sauf 2445. Transformation du papier, carton et 2450. Imprimerie ou ateliers de reproduction graphique sur tout support),
- Matériaux, minerais et métaux,
- Chimie, parachimie, caoutchouc,
- Déchets,

Réponse du maitre d'ouvrage

Les installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger sont régies par le Code de l'environnement (art. L. 511-1 et suivants). Les activités relevant de la législation des ICPE sont énumérées dans une nomenclature comportant trois régimes de classement (déclaration, enregistrement ou autorisation) compte tenu de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être induits par l'installation concernée, de leur connaissance a priori et de leurs modalités d'encadrement il est possible de raisonner à partir de la nomenclature mais d'autres critères peuvent être mis en œuvre pour identifier les ICPE admises (par exemple l'existence de nuisances...) Certaines demandes formulées, correspondant à des projets précis (pressing, feux d'artifices) qui sont autorisées en fonction des zones

Commentaire de la commission d'enquête

Comme le précise VEA des critères spécifiques au territoire peuvent venir s'ajouter à la nomenclature relevant de la législation.

Lister de façon exhaustive des domaines interdits aux ICPE soumis à déclaration, en supprimant le tableau se référant à la nomenclature officielle, laisse entendre que seuls ces secteurs détaillés sont concernés, ce qui écarterait la nomenclature des activités relevant de la législation des ICPE.

O Clarification de la règle pour préciser quelles activités sont interdites Page 181, Les cours d'eau et les rus

« ~~Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers~~ ».

O Ces interdictions ne sont pas justifiées, sachant que ces éventuels projets devront respecter obligatoirement la réglementation en vigueur, notamment IOTA O Les éventuels travaux de drainage, comblement ou remblaiement réalisés ne porteraient que sur des surfaces très limitées et ils seraient rendus indispensables pour franchir un ru par exemple, dans le cadre d'une opération d'aménagement globale.

O Les continuités d'écoulement seraient donc préservées grâce à des aménagements alternatifs, dans le cadre d'un dossier IOTA le cas échéant

Réponse du maitre d'ouvrage

La rédaction sera maintenue, cependant une réflexion pourrait être menée pour proposer des dérogations sous réserve de justification.

Page 183, Article UX-3**Champ d'application**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle (...)

- Les éléments de modénature, les marquises, les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, oriels, bow-windows, ainsi que, en zone UXm, les locaux ordures ménagères, les locaux vélo et les postes électriques

Dispositions générales

En l'absence de dispositions graphiques au plan de zonage

En secteurs UXm et UXc (hors ZAC) : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimum de 8 m. Ce recul est porté à 10 m à Villeneuve-le-Conte et réduit à 2,50 m à Coupvray.

- Recul minimal à supprimer en ZAC (recul variable sur Parc d'entreprise et sur le centre commercial : exemple 4m de recul sur certains secteurs du PIE).

Réponse du maître d'ouvrage

Sous réserve de compatibilité avec SAGE, SDAGE et SDRIFe cette proposition sera étudiée

Dispositions particulières :

« Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels sauf en UXg où le recul sera de 5m minimum »

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Page 184, Article UX-4**Champs d'application :**

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- Les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture, saillies, balcons, oriels, bow-windows, protections solaires...

Dispositions générales :

• Les constructions principales peuvent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou en retrait.

• En cas de retrait, il convient de respecter les distances minimales suivantes :

- **En secteur UXg :**

- En cas de façade avec baie(s) : le retrait doit être au moins égal à 3 2 m au droit de la baie.

- En cas de façade sans baie : il n'est pas fixé de règle

- **Secteurs UXm et UXc :** retrait minimum de 4 m.

Sur la commune de Chessy, le retrait minimum est de 6 m.

Cette règle ne s'applique pas en ZAC

- **Secteurs UXh :** En cas de façade(s) avec baie(s) : retrait minimum de 4 m au droit de la baie.

En cas de façade(s) sans baie : retrait minimum de 2,50 m

- **Secteurs UXt :** non réglementé.

• Il n'est pas fixé de règle quand une sente privée routière ou piétonne compose la limite du lot voisin

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Dispositions particulières :

• « A l'exception du secteur UXg et des secteurs en ZAC, en cas de limite séparative avec un terrain situé en zone UB, en zone UC, en zone A ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimale de 5 m, portés à 8 m en cas de façade avec baie(s). Cette règle ne s'applique pas aux annexes ».

• ~~Dans le cas de construction sur une unité foncière présentant une longueur de façade sur la voie de~~

~~desserte de plus de 50 m, l'implantations du bâti doit ménager des vues vers le cœur d'îlots depuis l'espace public/ la voie de desserte.~~

- Cette règle n'existe pas dans le PLUI en vigueur, et, si elle est conservée, ne permet pas de développer les projets de développement économique du centre urbain, qui présentent des longueurs plus importantes que 50m (la majorité des projets existants sur l'avenue Hergé ou dans le PIE, par exemple, présentent des façades de plus de 50m)
 - « Les constructions doivent s'implanter en recul de 20 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels hors secteur UXg. »
- Il n'est pas fixé de règles quand une sente privé routière ou piétonne compose la limite d'un lot.

Réponse du maitre d'ouvrage

Sous réserve de compatibilité avec SAGE, SDAGE et SDRIFe cette proposition sera étudiée

Page 185, Article UX-5

- En secteurs UXm et UXc : non règlementé, à l'exception de Coupvray pour laquelle une distance minimale de 4 m est exigée.
- En secteur UXh : les distances minimales séparant les façades de construction non contiguës sont les suivantes :
 - Deux façades avec baie(s) : **8 6 m minimum.**
 - Pour des villas touristiques dans le cadre d'une opération d'ensemble, les constructions avec baies peuvent être implantées à 6m les unes des autres

Page 185, Article UX-6

Dispositions générales :

- En secteurs UXm et UXc (hors Serris) : l'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 70 % de la surface de l'unité foncière.
- Incompatible avec le développement du Centre commercial
- A Chessy, les emprises au sol des constructions sur la même unité foncière sont limitées à 50% en secteur UXm et 70% en secteur UXa.
- Incompatible avec le développement économique de la Zac des Studios

Page 190, Article UX-7

- En secteur UXa : autoriser des sur hauteur ponctuelles pour raisons architecturales
- En secteur UXg :
 - Toiture-terrasse : ~~150.00~~ **152.00 NGF**
 - Toiture à pente : ~~152.00~~ **155.00 NGF**
 - autoriser les sur hauteurs ponctuelles pour des raisons architecturales

Page 192, Article UX-8

Les clôtures (page 194)

- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix :
 - D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - Soit de clôtures en serrurerie
 - Soit de clôtures en serrurerie sur muret
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,30 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie, brique ou pierres apparentes, surmonté d'un barreaudage vertical ;
 - D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes ;
 - De treillis soudés doublés d'une haie intérieure
- Les coffrets techniques doivent être intégrés dans un muret en UXm, et à la clôture ou dans un muret dans les autres zones.

Page 196, Article UX-11

Dispositions générales

En ZAC, chaque unité foncière doit intégrer au moins 10% d'espaces verts, auxquels s'ajoutent au moins

10% d'espaces verts de pleine terre.

Si les 10% de pleine terre ne peuvent être atteints, et sous réserve de justifications, il est toutefois exigé un minimum de 5% de pleine terre, qui peut être intégré dans les 10% d'espaces verts.

- Ce pourcentage de 5% peut être comptabilisé en espaces végétalisés selon la règle ci-dessous :
- Espaces de pleine terre surplombés d'une terrasse ou d'un balcon en R+1 = coefficient de 0,8/m² (donc 1m² est équivalent à 0,8m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 80cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,85/m² (donc 1m² est équivalent à 0,8m² de pleine terre).
- Espaces végétalisés de plus de 60cm d'épaisseur sur dalle ou toiture = coefficient de 0,5/m² (donc 1m² est équivalent à 0,5m² de pleine terre).
- ~~Sur les secteurs UXa (centre urbain et triangle) : au moins 20% de la surface de l'unité foncière est traitée en espaces verts, dont au moins la moitié en espaces verts de pleine terre.~~

O Conserver la règle générale y compris en UXa (supprimer l'exception qui porte sur les secteurs les plus denses des communes)

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Page 198, Article UX-12

Mares et plans d'eau :

Pour les mares identifiées au plan de zonage :

~~• Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :~~

- ~~o Au fonctionnement hydraulique,~~
- ~~o Au franchissement (passerelles, etc),~~
- ~~o A la mise en sécurité,~~
- ~~o A l'animation ou à la valorisation des sites,~~
- ~~o A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.~~

- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides.
 - o Pourquoi interdire des travaux sur des mares, alors même qu'il est possible de le faire en respectant la réglementation de la Loi sur l'eau ?
 - o Même justification que précédemment

Réponse du maître d'ouvrage

Sous réserve de compatibilité avec SAGE, SDAGE et SDRIFe cette proposition sera étudiée

Page 199, Article UX-14

Dimension des places de stationnement

Le dimensionnement des places de stationnement et de leurs accès répond aux normes minimales suivantes :

- NF P91-100 pour les parkings accessibles au public, ~~en portant leur largeur à 2,50 m (soit 5 m x 2,50 m)~~
- NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés ~~(2,30 m augmentés de 0,20 m ou 0,30 m selon les obstacles existants latéralement (poteaux, murs.) d'un seul ou des deux côtés. La largeur minimale d'une place pour les personnes handicapées est de 3,30 m.~~
- Toute norme légale qui leur est ajoutée ou substituée ~~affectée des mêmes valeurs minimales.~~
 - o Les 2 normes NF précitées s'appliquent aujourd'hui pour dimensionner les places de stationnement sur les espaces privés et publics (NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés)
 - o A ce titre, et comme rappelé par le CAUE de Gironde dans une note de février 2023, le PLUI ne peut pas réglementer les dimensions des places de stationnement.
 - o Le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU peuvent en revanche prévoir des dispositions portant sur le nombre maximal de places de stationnement à réaliser par logement. Ils peuvent également spécifier les types de revêtements à utiliser, le type de place en fonction des caractéristiques du véhicule (motorisé, vélo, autopartage, etc.).

Source :

<https://www.cauegironde.com/Le-PLU-peut-il-reglementer-les-dimensions-des-places-de-stationnement/#:~:text=Le%2QPLU%2Qpeut%20r%C3%A9glementer%20le.stationnement%2C%2Qmais%20pas%20leurs%20dimensions>

- Cette impossibilité a été rappelée en outre par une Question écrite au Sénat, (Question n°01891 de M. MASSON Jean Louis (Moselle - NI) publiée le 28/07/2022), lors de la 16e législature

Source : <https://www.senat.fr/questions/base/2022/qSEQ220701891.html>

La question n°01891 a fait l'objet d'une Réponse du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires publiée le 09/02/2023 :

Cette réponse stipule que « le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme peuvent prévoir des dispositions portant sur le nombre maximal de places de stationnement à réaliser par logement. Ils peuvent également spécifier les types de revêtements à utiliser, le type de place en fonction des caractéristiques du véhicule (motorisé, vélo, autopartage, etc.). **Toutefois, le dimensionnement de places de stationnement ne relève pas du PLU.** Les acteurs peuvent en revanche s'appuyer sur les normes suivantes : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnements privés »
(Publiée dans le JO Sénat du 09/02/2023 - page 1034)

Stationnement des vélos (page 203)

• **A l'exception du secteur UXc**, l'espace de stationnement pour les vélos, à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments est couvert, clos et sécurisé. Il est situé si possible en rez-de-chaussée, facilement accessible depuis les voies et emprises publiques existantes ou projetées, ainsi que depuis l'intérieur des constructions, sans marche à franchir, et en cas de rampe, ~~celle-ci ne peut être supérieure à 12% de pente~~ **doit respecter la réglementation en vigueur.**

Normes de stationnement des vélos

Supprimer le tableau, et faire référence à la réglementation en vigueur

Pages 204, Article UX-15

Conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées (page 204)

La largeur de la voie d'accès publique ou privée doit être adaptée à l'importance du projet. ~~A l'exception du secteur UXt, elle ne peut être inférieure à 10 m~~

- la largeur de la voie dépend de chaque projet et peut être inférieure à 10m. La largeur de chaque voirie sera définie lors de l'élaboration des PC, en concertation avec la Ville.

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête prend acte que tous ces ajustements seront analysés et leur intégration dans le PLUI sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

6. ZONE AUZ

Page 236, Article AUZ 1

Nature des activités (page 238)

ICPE => supprimer la restriction 3 pour le zonage AUZ-TOB et AUZ-MP

- Possibilité de déclarer des ICPE supérieures à 300m2 dans le cadre d'un développement économique (Hôtel) : ne pas limiter cette possibilité

Explication des limitations et conditions (page 239)

Limitations et conditions numéro 2 :

Bonne compatibilité avec le voisinage immédiat et rapproché **et non visibles depuis l'extérieur pour les équipements sportifs extérieurs.**

Les cours d'eau et les rus

~~Ils ne peuvent pas faire l'objet de drainage, de comblement, de remblaiement ou de dépôts divers.~~

- Si dossier IOTA, il est possible d'y faire des travaux
- Idem justification précédente

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Page 240, Article AUZ-3

Champ d'application (page 240)

- Les reculs sont mesurés par rapport au nu de la façade.
- Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade et de leur respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :
- Les éléments de modénature, les marquises et les auvents, les saillies, les débords de toiture, les balcons, oriel, bow-windows, **les protections solaires** ;
- En cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi et implantés en recul, les dispositifs techniques nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques par l'extérieur dans la limite de 0,30 m d'épaisseur (dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur, protections solaires...).
- Dispositifs parfois nécessaires pour les constructions passives.

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette précision sur les protections solaires sera prise en compte

Autres dispositions (page 241)

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation ne doivent pas diminuer la marge de recul par rapport aux voies publiques. **Sauf si cela est justifié par la préservation d'une harmonie et d'une cohérence d'ensemble avec l'implantation des constructions principales issues de la même opération d'aménagement initiale et dans le cas de cours communes existantes. En cas d'implantation avec un recul inférieur à la règle pour tenir compte de l'implantation de constructions voisines, c'est la référence de la construction principale la plus éloignée de l'alignement qui est prise en compte.**
- Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,60 m et situé à une hauteur minimum de 3 m.
 - Formulation moins contraignante pour les extensions afin de préserver l'esprit vernaculaire.

AUZ-MP, Autres dispositions (page 241)

- Tout dépassement sur le domaine public (balcons) est limité à 0,80 m et situé à une hauteur minimum de **6 3 m** sauf pour l'aménagement des façades commerciales.
- Autoriser à partir du R+1

AUZ-TOA et AUZ-TOB, Dispositions générales (page 241)

Ajouter sous le tableau :

- **Les règles ci-dessus s'appliquent également aux voies privées, routières ou piétonnes (sentes piétonnes, chemins...), après rétrocession**
 - Permet de clarifier la règle à appliquer lorsqu'une voirie est rétrocédée à la commune après réalisation.

Réponse du maitre d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Dispositions particulières (pages 241-242)

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, sous réserve que le retrait existant par rapport à l'alignement des voies publiques ou des emprises publiques ne soit pas diminué.
 - Aux piscines qui doivent être implantées à l'arrière des constructions principales avec un retrait minimum de 3 m, mesuré à partir du bord du bassin, hors margelle.
- L'implantation d'une construction à l'alignement d'une voie ou emprise publique pourra, pour des raisons architecturales être ponctuellement et au minimum, décalée de 2cm de ladite voie ou emprise publique sans qu'il soit nécessaire de respecter les règles de reculs prescrites dans les dispositions spécifiques.

- En AUZ-MP, en cas d'implantation à l'alignement les rez-de-chaussée peuvent être destinés au logement ou à l'hébergement, à condition que les allèges des fenêtres se situent au moins à 1,3m de hauteur par rapport au niveau du trottoir ou que les garde-corps aient des caractéristiques qui permettent de préserver l'intimité des RDC jusqu'à 1,3m par rapport au niveau de la rue.
O Demande d'ajout sur AUZ-MP : Préserver la liberté architecturale et les différents styles.
- Les constructions doivent s'implanter en recul de ~~20~~ 10 m minimum vis-à-vis des hauts de berges des rus et rivières naturels.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées. Voir l'annexe n°3 du présent règlement.
- Les dispositions relatives à la protection sanitaire du tronçon amont de l'aqueduc de la Dhuys doivent être respectées.

Réponse du maitre d'ouvrage

La règle concernant l'implantation à l'alignement pourrait être ajustée sous réserve que la réduction du recul par rapport aux berges demeure compatible avec SAGE, SDAGE et SDRIFe

Page 242, Article AUZ - 4

Dispositions générales. Tableau : AUZ-TOA / Calcul du retrait minimum.

- En cas de façade avec baie(s) (hors porte de services type accès garage, réserve, locaux techniques, poubelles.) : hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 4m
- En cas de façade sans baie : ~~la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5m~~ si l'implantation est sur la limite séparative, il n'est pas fixé de règle, sinon, la moitié de la hauteur de la façade (à l'égout du toit ou acrotère) avec un minimum de 2,5m
- Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'une construction en limite séparative lorsqu'une des deux limites est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée.
 - Exclure des règles de calcul les locaux pour lesquels le vis-à-vis n'est pas problématique.
 - Cette formulation pour les cas de façade sans baie autorise les constructions en mitoyenneté.
 - En cas de voie ou de sente privée, cette dernière fait office de retrait, il n'est donc pas nécessaire de reculer davantage le bâti.

Dispositions générales. Tableau : AUZ-MP / Calcul du retrait minimum.

- En cas de façade avec baie(s) (hors porte de services type accès garage, réserve, locaux techniques, poubelles.) : le retrait doit être au moins égal à 3m au droit de la baie.
- Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation d'une construction en limite séparative lorsqu'une des deux limites est constituée d'une voie privée ou d'une sente privée
- En cas de façade sans baie : il n'est pas fixé de règle
O Exclure les locaux pour lesquels le vis-à-vis n'est pas problématique.

Réponse du maitre d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Dispositions particulières. Dans toute la zone AUZ (page 244)

Hors ZAC, en cas de limite séparative avec un terrain situé en zone A ou en zone N, les constructions doivent être implantées en retrait de cette limite, en respectant une distance minimum de 5m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette proposition ne sera pas retenue

Commentaire de la commission d'enquête

La commission d'enquête retient que ces dispositions particulières s'appliquent dans toutes la zone AUZ sans dérogation Hors ZAC.

Page 245, Article AUZ - 5

Tableau AUZ TOA - Calculs des distances minimum :

- La ~~moitié de la~~ hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de :

- 4 **2,5** m si l'une des façades en regard a des ouvertures
- ~~8~~ **6** m si les deux façades en regard a des ouvertures.
- ~~La moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 2,5 m si l'une des façades en regard est un mur/façade aveugle.~~
- 1,50 minimum entre 2 façades aveugles, sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes :
 - L'espace entre les deux façades est constitué par un cheminement piéton privé.
 - Cette distance de 1,5 m est limitée sur une longueur maximum de 15 m.
- En cas de constructions intégrées dans une composition d'ensemble les marges de retrait peuvent être mesurées entre "éléments de façade et non par rapport aux limites séparatives"
 - Sur les opérations d'ensemble, les bâtiments peuvent être plus proches les uns des autres (2,5m entre un bâtiment et un local vélo par exemple).

Tableau AUZ TOB - Calculs des distances minimum :

- La **moitié de la** hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de :
 - 4 **2,5** m si l'une des façades en regard a des ouvertures
 - ~~8~~ **6** m si les deux façades en regard ont des ouvertures.

Page 247, Article AUZ-7

Champ d'application

- En secteurs AUZ-CA, AUZ-CO, AUZ-MP, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'affouillement et/ ou d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage ou à l'égout du toit, suivant les dispositions spécifiques de chaque zone, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus).
- En secteurs AUZ-CB, AUZ-TOA, AUZ-TOB, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou de l'espace public fini jusqu'à l'acrotère (en cas de toiture terrasse) ou à l'égout du toit, les ouvrages techniques cheminées et autres superstructures (ex pour la production d'énergie renouvelable...) exclus.
- En cas de terrain en pente, ~~la mesure est prise en tous points de la construction.~~ La hauteur (égout ou acrotère) sera mesurée au droit de la construction située au point le plus haut :
 - Du terrain pour les constructions implantées en retrait de l'alignement.
 - De l'alignement pour les constructions implantées à l'alignement des voies.
- Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :
 - Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
 - Les souches de cheminées ;
 - Les supports de lignes électriques ou d'antennes relais ou privatives inférieurs à 3,50 m de hauteur, et à condition d'être implantés avec un recul minimal d'2,5 m depuis le bord de toiture.
 - Les garde-corps et acrotères dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie ou dans l'esprit architectural du quartier.
- Reprendre la formulation du PLUi en vigueur citée ci-dessus. Il est trop complexe de calculer la hauteur en tout point de la construction.

Réponse du maître d'ouvrage

Une harmonisation de la règle sera proposée au stade de l'approbation à l'aune des ajustements sollicités par les PPA et une reprise des règles actuellement applicables au PLUi.

Dispositions générales

Tableau Hauteurs maximum AUZ-TOB (page 249)

- 15 m ~~au faitage à l'égout~~, soit un maximum de 5 niveaux habitables.
 - 15m au faitage ne permet pas de faire 5 niveaux habitables. Reprendre la formulation du PLUi en vigueur, où toutes les hauteurs sont calculées à l'égout.

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUi à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Dispositions générales

Tableau Hauteurs maximum AUZ-MP

- La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan du cône de dégagement visuel annexé au présent règlement (annexe n°4).
- La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions est fixée par les côtes altimétriques du terrain avant travaux exprimées en niveau NGF ci-après :
 - o Logements : ~~+145.00~~ **150.00** NGF
 - o Bureaux, commerces, artisanat, équipements d'intérêt collectif, hôtels : ~~+147.00~~ **152.00** NGF
 - o Les niveaux NGF indiqués ne permettent pas de développer les lots selon les hauteurs définies avec les élus

Réponse du maître d'ouvrage

Les hauteurs en AUZ-MP seront retravaillées.

Dispositions générales

Tableau Autres dispositions AUZ-MP

- Des sur hauteurs ponctuelles peuvent être autorisées jusqu'au ~~151.00~~ **156.00** NGF pour des raisons architecturales et urbaines, dans la limite de 10% de l'emprise au sol maximum du lot.
- o Les niveaux NGF indiqués ne permettent pas de développer les lots selon les hauteurs définies avec les élus

Page 250, Article AUZ - 8

Dispositions générales

- L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes est étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage et l'environnement existant.
- Le plus grand soin est apporté au traitement architectural et paysager des espaces extérieurs en liaison avec les constructions.
- Les installations annexes : transformateur, poste de coupure, détendeur de gaz, chaufferie et les silos de stockage de matériaux de combustion etc. sont intégrés dans la conception des bâtiments principaux.
- Les cuves, citernes et climatiseurs sont également à intégrer harmonieusement aux projets.
- Les constructions doivent être parfaitement adaptées à la topographie du sol après les éventuels aménagements réalisés par l'aménageur.
- L'aspect esthétique des abris de jardin sera étudié de manière à assurer leur intégration dans l'environnement immédiat.
- En secteurs AUZ-TOA, AUZ-TOB, AUZ-CO les dispositions concernant les toitures, l'aspect des matériaux, les façades et les clôtures ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Réponse du maître d'ouvrage

Cette remarque qui renforce le souci de la qualité architecturale des conceptions sera intégrée

Dispositions spécifiques complémentaires (page 251)

En AUZ-TOA et AUZ-TOB :

- Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment sont traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.
- Chaque ensemble de construction (façades et toitures) feront l'objet d'une étude de coloration spécifique.

En AUZ-CO :

- Dans le cas de bâtiments d'activités, les auvents en avancée par rapport au nu des façades ne sont pas admis, sauf dans le cas où ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Hormis pour les fenêtres de toit, les coffrets des volets roulants pour les autres fenêtres doivent être situés à l'intérieur de la construction.

Toitures

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ (page 252)

Ajouter :

- L'installation d'antennes paraboliques et des antennes râteaux devra être non visible, ou la moins visible possible depuis l'espace public.

Toitures

Dispositions spécifiques complémentaires

En AUZ-TOA :

- Pour les constructions à destination d'habitat de moins de 3 logements, dans le cas de toitures à pente, celles-ci sont **préférentiellement** à deux versants ;
- Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, les toitures à la Mansart sont ponctuellement autorisées.

En AUZ-TOB :

- Dans le cas de toiture traditionnelle (tuile ou ardoises) elles sont **préférentiellement** à deux versants. Les pentes de ces toitures ne dépassent pas 45°.
- Toutefois, dans le cas d'une pente dictée par la qualité architecturale d'un élément particulier indispensable à une composition d'ensemble, celle-ci peut avoir un angle différent.
 - Ne pas proscrire les toitures au-delà de quatre pentes pour permettre l'application de références architecturales et dans un objectif de diversité architecturale

Réponse du maître d'ouvrage

Une harmonisation de la règle sera proposée au stade de l'approbation à l'aune des ajustements sollicités par les PPA.

Clôtures

Dispositions communes à l'ensemble de la zone AUZ (Page 253)

- Les coffrets des concessionnaires de réseaux et les boîtes aux lettres doivent être soigneusement encastrés à la clôture ou à la construction. **Les coloris doivent être cohérents avec les harmonies de la construction dans la mesure du possible.**
- Les clôtures des parcelles implantées le long des liaisons vertes identifiées dans les OAP doivent prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Sauf impossibilité technique, elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant a minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 5 m de linéaire de clôture.

Réponse du maître d'ouvrage

Les dispositions réglementaires sur l'aspect des clôtures en zone AUZ seront précisées.

Clôtures

Dispositions spécifiques complémentaires

EN BORD DE VOIES.

Tous secteurs :

- Les clôtures et portails sur rue reliant 2 bâtiments peuvent, pour des raisons esthétiques, atteindre la hauteur du R+1 dans le cadre de projets d'ensemble.

En AUZ-CB, AUZ-TOA, AUZ-TOB :

- Les clôtures sont constituées de haies vives doublées d'un mur, d'une serrurerie, ou de muret enduit, en brique, ou en pierres, surmontés ou non d'une serrurerie (avec ou sans festonnage) ou de murets de maçonnerie enduite (sur les 2 faces), couleur et finition en cohérence avec la construction principale et répondant aux prescriptions ci-après :
 - L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
 - La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonise avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.
- Les règles suivantes s'imposent :
 - Les grillages : hauteur maximum de 1,80.
 - Haies vives : hauteur maximale de 2 m.
 - Les murs sont réalisés ;
- **En AUZ-CB, AUZ-TOB** : en maçonnerie enduite (sur les 2 faces) avec une hauteur comprise entre 1,50 m et 2 m.
 - **En AUZ-TOA et AUZ-TOB** : réalisés avec des matériaux divers (pas de pré fabriqué ni de PVC) et une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,80 m, (hors poteaux et pilastres).
 - Les murets ont une hauteur maximale de 0,90 m ; ils peuvent être surmontés de lisses horizontales en bois ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonise avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale est limitée à 1,80 m.
 - Les grillages de clôture sont de couleur sombre.
 - En AUZ-CB, la couleur verte est interdite pour les clôtures.

En AUZ-CO :

- Les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes : Hauteur inférieure ou égale à 1,8 m : mur

enduit (sur les 2 faces) ou en pierre dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec les constructions avoisinantes

o Hauteur inférieure à 2 m :

- Haies d'espèces locales.
- Muret bahut ou muret enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur correspondant à 1/3 de la hauteur de la clôture et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre ou de lisses en harmonie avec le voisinage représentant les deux tiers restants.
- Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre ou grille doublé ou non intérieurement ou extérieurement de haies d'espèces locales.

En AUZ-MP :

- La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 2 m, à l'exception des piliers et portails qui peuvent atteindre 2,50 m.
- Les clôtures sur rue sont constituées, au choix : D'un mur en pierres apparentes ou en brique ;
 - D'un mur maçonné, recouvert d'un enduit ou enduit à « pierres vues » ;
 - D'un muret d'une hauteur comprise entre 0,20 m et 1,00 m, réalisé en maçonnerie enduite, brique ou pierres apparentes, surmonté d'une clôture en serrurerie (avec ou sans festonnage);
 - D'une haie composée à partir d'un choix diversifié d'essences locales adaptées à la nature du sol et mélangeant les sujets à feuilles caduques, à feuilles persistantes ou marcescentes.
- ~~En limite séparative, les clôtures pourront être de la même nature que les clôtures en bordure de rue ou simplement être constituées d'un treillage, grillage, de lisses en bois ou en fer, éventuellement posées sur un muret et doublées de haies vives.~~ L'aspect des clôtures, tant sur les voies qu'entre les propriétés sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes sur la propriété.

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation

Page 257, Article AUZ-10

- Les toitures terrasses (hors ouvrages techniques et végétalisation) doivent ~~présenter~~ **tendre vers un** albedo élevé (toiture blanche, granulats blancs).
- En AUZ-TOA, les nouvelles constructions devront être passives. Cette performance énergétique devra être justifiée par une étude ou par la production d'un certificat reconnu attestant de ce niveau de performance

Page 260, Article AUZ-12

Mares et plan d'eau, page 261

Pour les mares identifiées au plan de zonage :

- ~~Tous travaux de construction, de comblement, d'assèchement, d'imperméabilisation, d'exhaussement et d'affouillement de sol y sont interdits, à l'exception des travaux et constructions nécessaires :~~
 - ~~○ Au fonctionnement hydraulique, ○ Au franchissement (passerelles, etc.),~~
 - ~~○ A la mise en sécurité,~~
 - ~~○ A l'animation ou à la valorisation des sites,~~
 - ~~○ A une reconfiguration de la mare lorsqu'elle est justifiée par un projet d'intérêt collectif et dont les éventuelles atteintes à la qualité du site sont compensées.~~
- Les travaux devront, le cas échéant, respecter la réglementation afférente aux zones humides identifiées.
- Ces dispositions sont élargies à un périmètre de 10 mètres depuis le haut des berges sauf justification particulière relative à la configuration des lieux. Cette règle ne s'applique pas aux bassins de rétention, ni aux liaisons hydrauliques entre ces bassins.
 - Laisser comme le prévoit la réglementation en vigueur la possibilité de faire un dossier IOTA sur les zones humides identifiées.

Page 262, Article AUZ-14

Stationnement des vélos

~~Ne pas imposer un pourcentage de pente, ni de dimensionnement~~

~~Supprimer le tableau~~

~~Indiquer simplement le respect de la réglementation en vigueur.~~

Normes de stationnement « visiteurs » (page 265)

Sauf dispositions spécifiques, dans toute opération supérieure à 10 logements, en plus des normes affectées aux logements, il doit être réalisé 5 % des places réglementaires affectées au stationnement des visiteurs, avec un minimum de 2 places.

~~A Coupvray, le taux est porté à 10%.~~

~~Ces places sont situées sur l'unité foncière de l'opération ou, à l'exception de Coupvray dans le cadre d'une opération prenant place au sein d'un périmètre d'OAP, ou dans l'espace public après accord de l'aménageur.~~

~~A Coupvray, ces places sont situées en dehors des espaces rétrocedables.~~

En secteurs AUZ-TO et AUZ-CA (intégrés dans l'AOP), l'exigence porte sur un volume équivalent à 10% du nombre de logements réalisés par opération. Ces places sont à localiser obligatoirement sur l'unité foncière de l'opération. Elles sont par ailleurs localisées en dehors des espaces rétrocedables, sauf pour les opérations situées à l'ouest du parc urbain. ~~et le respect d'un périmètre d'une distance de cheminement maximum de 300 m.~~

En AUZ-TO, si l'opération comporte des commerces en RDC, les places visiteurs peuvent être identifiées sur le domaine public et à une distance de cheminement maximum de 300m.

Page 268, Article AUZ-15

Dispositions spécifiques aux secteurs :

AUZ-CB :

- Les accès directs de tout bâtiment depuis la RD 934 et RD 5d sont interdits.

AUZ-TOA :

- Les accès directs de tout bâtiment depuis les routes départementales n° 934, n° 5d et n° 344 sont interdits à l'exception :
 - D'accès des équipements publics et des services de sécurité, ou du stationnement dans le cadre d'une en-cas-de contre-allée.
 - D'accès prévus dans les OAP sectorielles.
 - D'accès pour équipement commercial d'une surface de vente supérieure à 3 000 m².
 - Des accès chantier.
- Des accès aux lots riverains peuvent être branchés sur les voies principales inscrites dans les OAP sectorielles.

Réponse du maître d'ouvrage

Une harmonisation de la règle sera proposée au stade de l'approbation à l'aune des ajustements sollicités par les PPA

Page 269, Article AUZ-16

Locaux déchets :

~~Pour toute opération de logements collectifs, à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :~~

- ~~• Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.~~
- ~~• Un local et/ou une aire de stockage spécifique pour les déchets encombrants des logements doit être prévu. Il peut être réalisé en un ou plusieurs locaux d'une surface minimum de 5 m²~~

Pour toute opération à partir de 3 logements et à l'exception des quartiers disposant d'une collecte par points d'apport volontaire :

- Un espace dédié au stockage des conteneurs des déchets et du tri sélectif doit être prévu pour tout type de construction. Il doit être dimensionné en fonction de la nature de la construction et de son importance.

O Oubli d'indiquer une règle locaux encombrants pour les secteurs ne bénéficiant pas d'une collecte par points d'apport volontaire

Réponse du maître d'ouvrage

Une harmonisation de la règle sera proposée au stade de l'approbation à l'aune des ajustements sollicités par les PPA.

Les dispositions prévues par le permis doivent être compatibles avec l'aménagement de l'espace public le local déchet doit être positionné de façon à ce que la desserte soit possible et aisée.

7. ZONE N

Page 314, Article N-11

Dispositions générales

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés. Cette disposition ne s'oppose pas à la gestion forestière des espaces concernés.
- Sur les unités foncières bâties, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, offrant une diversité des strates et essences végétales, et adaptée à l'échelle de l'unité foncière et aux lieux environnants.
- Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et doit participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les constructions autorisées doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige préexistants.
- En dehors des espaces affectés aux voiries, aux déplacements tous modes et aux aménagements nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le traitement du sol des espaces libres doit être perméable (végétalisé, engazonné de type dalle-gazon, pas japonais, sablés, dallés, pavés à joint poreux, béton poreux, etc.).
- Les espèces plantées ou semées doivent être des essences locales, adaptées aux changements climatiques. La plantation d'espèces invasives est interdite (cf. annexe n°1 du présent règlement).
- Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques **sauf en continuité des haies existantes (prolongement, remplacement de plants morts...) ou pour répondre à des enjeux d'intrusions visuelles ou sécuritaires.**

O Limiter la possibilité de faire des haies mono-spécifiques empêche la réalisation des haies en continuité des haies existantes du Parc et Backstages

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures est limitée entre 1.5m et 2 m, **sauf pour des raisons de sécurité.** La hauteur de la clôture est mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture doit suivre la pente de la voie (cf. les schémas dans les dispositions générales). La hauteur des piliers pourra excéder raisonnablement limiter de hauteur.
 - Limiter la hauteur des clôtures n'est pas compatible avec la sécurité des Parcs et des backstages

Réponse du maître d'ouvrage

L'impact des ajustements sera analysé et la capacité du PLUI à intégrer les observations plus consistantes sera évaluée dans le cadre de l'approbation.

8. COMMENTAIRE GENERAL DE LA COMMISSION D'ENQUETE

La commission d'enquête a pris note des réponses de VEA visant à améliorer certaines rédactions du règlement pour une meilleure compréhension du texte.

Elle confirme la position de VEA sur les demandes n'ayant pu être acceptées, dans la mesure où elles ne s'inscrivaient pas dans les objectifs fixés, et ne peut que prendre acte des études, analyses ou ajustements qui devraient intervenir au stade de l'approbation.

La commission d'enquête

Le 12 novembre 2025