Département de Seine et Marne

VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION

Communes de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

RAPPORT DE PRÉSENTATION
Tome 2 : Justification du projet de PLUi

PLUI approuvé le : 7 juillet 2016
Révision allégée n°1 approuvé le : 12 avril 2018
Modification simplifiée n°1 approuvée le : 12 avril 2018
Révision allégée n°2 approuvée le : 14 juin 2018
Modification n°1 approuvée le : 20 décembre 2018
Révision allégée n°4 approuvée le : 13 juin 2019
Modification n°2 approuvée le : 12 décembre 2019
Modification simplifiée n°3 approuvée le : 17 septembre 2020
Modification n°3 approuvée le : 4 février 2021

Modification n°4 approuvée le :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

PARTIE 1 : JUSTIFICATION DES SCENARIOS ET DU PADD 6

S'ENGAGER POUR UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET DURABLE POUR LE TERRITOIRE DU VAL D'EUROPE 7

1. Le calcul du point mort 8
2. Prise en compte de la période 2010-2013 11
3. Quel scénario pour le territoire ? 12
4. Quel impact du scénario sur la consommation d'espace ? 15

AXE I. L'INNOVATION URBAINE : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DE SES POLARITES EN VISANT LA MIXITE DES FONCTIONS 20

1. Articuler le développement urbain sur une hiérarchie de centralités 20
2. Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments 21
3. Construire en adéquation avec les contraintes du territoire 22

AXE II. L'INNOVATION SOCIALE : ACCROITRE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE POUR LES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET VISER UNE PLUS GRANDE COHESION SOCIALE 23

1. Faire émerger une véritable identité du territoire en coexistence avec la station touristique 23
2. Construire des logements pour un territoire attractif auprès des habitants 24
3. Répondre aux besoins endogènes, favoriser l'ancrage de la population, améliorer l'équilibre habitat-emploi-équipements 24
4. Décliner spatialement les orientations du PLH conciliant les objectifs de l'OIN, du projet d'agglomération, du développement durable 25
5. Répondre aux besoins des populations nécessitant un soutien spécifique en utilisant tout le spectre des produits logements ou dispositifs 25
6. Optimiser les équipements, les services et les espaces publics pour une gestion plus efficace du territoire 26
7. Adapter la ville aux jeunes, aux séniors et aux personnes handicapées 26
8. Fournir des services et des informations adaptées aux demandes contemporaines 27

AXE III. AFFIRMER LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR L'INNOVATION ECONOMIQUE 28

1. Diversifier le tourisme : loisir, affaire, agrotourisme, patrimonial 28
2. Diversifier les autres filières d'activités économiques 29
3. Développer l'armature commerciale au regard des spécificités du Val d'Europe 30
4. Appuyer le développement économique sur les flux 30

AXE IV. INNOVER DANS LES MOBILITES, POUR CORRELER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE MODALE DE DEPLACEMENTS AU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DISSUADER LES DEPLACEMENTS MOTORISES INUTILES 31

1. Planifier les réseaux de mobilités 31
2. Diversifier l'offre modale 32

AXE V. UN TERRITOIRE D'INNOVATION ENVIRONNEMENTALE, A BASSE CONSOMMATION, RESPECTUEUX DE SES MILIEUX NATURELS VIA UNE CONSOMMATION D'ESPACE LIMITEE 33

1. Optimiser les dépenses énergétiques dans la perspective d'une réelle transition énergétique 33
2. Restaurer et valoriser la biodiversité du territoire, valoriser le paysage 33
3. Appliquer les principes des Ecoquartiers aux projets urbains 36
4. Limiter les nuisances et protéger les ressources en eau 36
5. gestion des déchets 38

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES OAP 39

PREAMBULE 40

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA THEMATIQUE HABITAT 41

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA THEMATIQUE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS 46

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA THEMATIQUE COMMERCE 49

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEVELOPPEMENT DURABLE 52

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORISEES 63

1. Bailly-Romainvilliers 63
2. Chessy 68
3. Coupvray 70
4. Magny-le-Hongre 75
5. Serris 81

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DU ZONAGE ET REGLEMENT 91

PREAMBULE 92

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL 93

GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE 96

1. Les zones urbaines, hors ZAC 96
2. Les zones à urbaniser 103
3. Les zones agricoles et naturelles 105
4. Les ZAC 107

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES 115

1. Zone UA 115
2. Zone UB 123
3. Zone UC 133

4. Zone UD 137
5. Zone UE 142
6. Zone UF 146
7. Zone UG 151
8. Zone UR 155
9. Zones UZBS-A et UZBS-B 157
10. Zones UZC-A et UZC-B 163
11. Zones UZCH-A et UZCH-B 169
12. Zone UZCI 176
13. Zones UZCM-A et UZCM-B 179
14. Zones UZCO-A et UZCO-B 184
15. Zone UZCU 190
16. Zone UZGA 195
17. Zones UZGO-A et UZGO-B 200
18. Zones UZPCT-A, UZPCT-B et UZPCT-C 206
19. Zones UZPE-A, UZPE-B et UZPE-C 211
20. Zones UZPO-A et UZPO-B 217
21. Zones UZSC-A, UZSC-B et UZSC-C 222
22. Zone UZPC 228
23. Zones UZRO-A, UZRO-B et UZRO-C 234
24. Zone UZVN 240

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER 245

1. Zone AU 245
2. ZONES AUZC-A et AUZC-B 250
3. Zones AUZTO-A et AUZTO-B 257
4. Zone 1AU 263

Zone 2AU 268

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES AGRICOLES 272

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES NATURELLES 275

LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES 281

JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME 284

JUSTIFICATION DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET DES ARBRES REMARQUABLES 288

PARTIE 4 : JUSTIFICATION AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-TERRITORIAUX 290

LE PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR D'ILE-DE-FRANCE 291

PROJET D'INTERET GENERAL 291

1. UNE AMBITION ECONOMIQUE ET SOCIALE 291
2. Vers une écologie urbaine 294
3. Une urbanité compacte diversifiée et solidaire 297

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE 300

1. Les espaces urbanisés 304

2. Les nouveaux espaces d'urbanisation 305

3. Les secteurs à préserver et valoriser 314

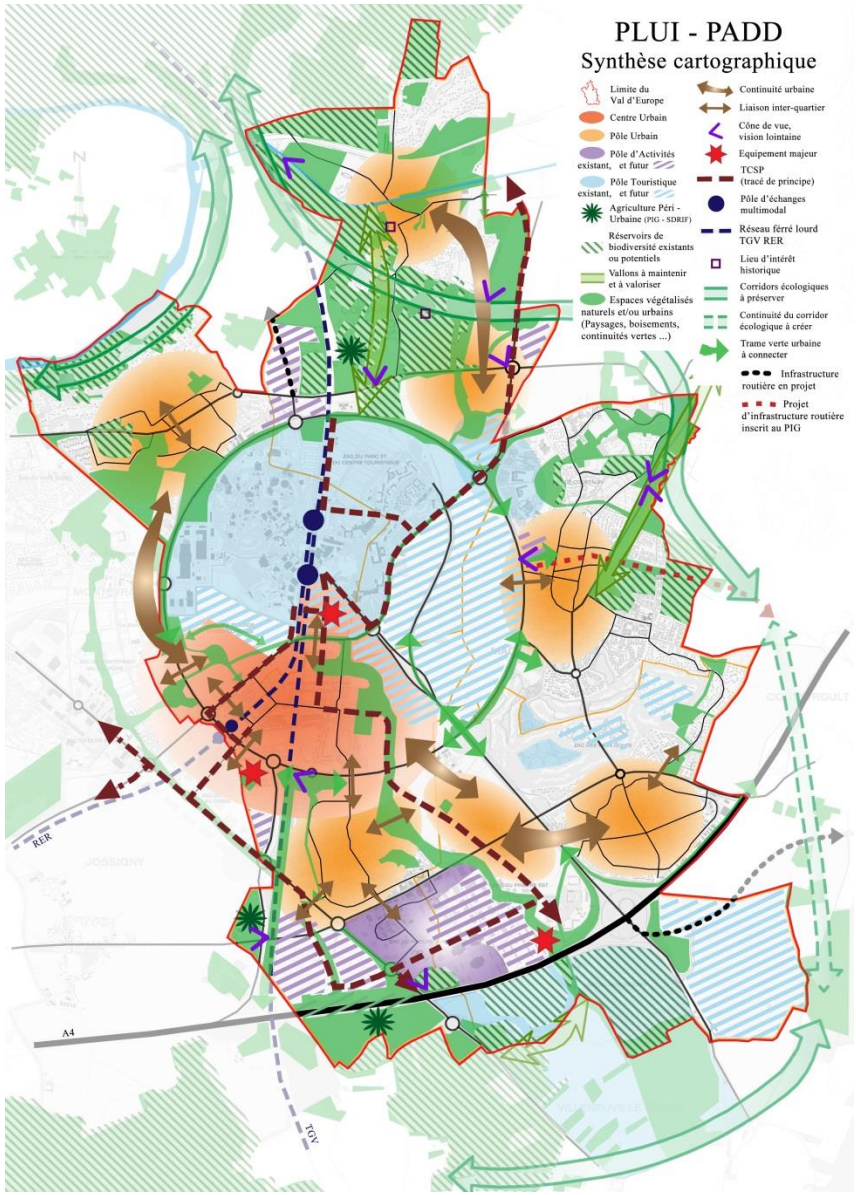
4. Justification des objectifs du sdrif en termes de densité humaine et de densité résidentielle..... 324

PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF) 337

PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS (PLD) 340

PARTIE 5 : INDICATEURS DE SUIVI 342

PARTIE 1 : JUSTIFICATION DES SCENARIOS ET DU PADD



S'ENGAGER POUR UN DEVELOPPEMENT RAISONNE ET DURABLE POUR LE TERRITOIRE DU VAL D'EUROPE

Faisant partie de la ville-nouvelle de Marne-la-Vallée, le territoire du Val d'Europe est en plein expansion. L'urbanisation de ce territoire est loin d'être terminée d'où l'objectif de l'organiser et de permettre l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

Objectif : Les documents d'urbanisme réglementent les conditions d'urbanisation d'une commune. Ces conditions doivent être cohérentes avec les besoins de la commune en termes d'accueil de nouvelles populations et de développement économique et commercial.

Méthodologie : La méthodologie d'élaboration de scénarios se divise en 3 étapes :

- Etape 1 : Quantification du point mort (également appelé seuil d'équilibre), c'est-à-dire du nombre de logements à construire pour maintenir la population
- Etape 2 : Définition de 2 prospectives démographiques différentes soit fonction d'une population souhaitée à l'horizon 2030, soit d'un nombre de logements à construire par an.
- Etape 3 : Evaluer l'impact du scénario de développement sur la consommation de l'espace.

1. LE CALCUL DU POINT MORT

Le point mort (également seuil d'équilibre) est le nombre de logements à construire pour maintenir la population.

2 phénomènes « consomment » des logements neufs :

- **Le renouvellement du parc de logements** : une partie des logements permet de compenser les démolitions, les changements de destination
- **La baisse de la taille des ménages** (décohabitations des jeunes, séparations, vieillissement de la population ...)

2 autres phénomènes font varier le point mort :

- La variation de la part de **logements vacants**
- La variation de la part de **résidences secondaires ou de logements occasionnels**

- **Le renouvellement du parc de logement**

Parallèlement à la construction de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants, certains sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre destination (commerces, bureaux). A l'inverse, des locaux d'activités peuvent être transformés en logements. Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

Le renouvellement urbain est depuis une vingtaine d'année inexistant sur le territoire. Au contraire des bâtiments ayant une autre fonction que résidentielle ont été requalifiés en logements, induisant un besoin de construction moindre.

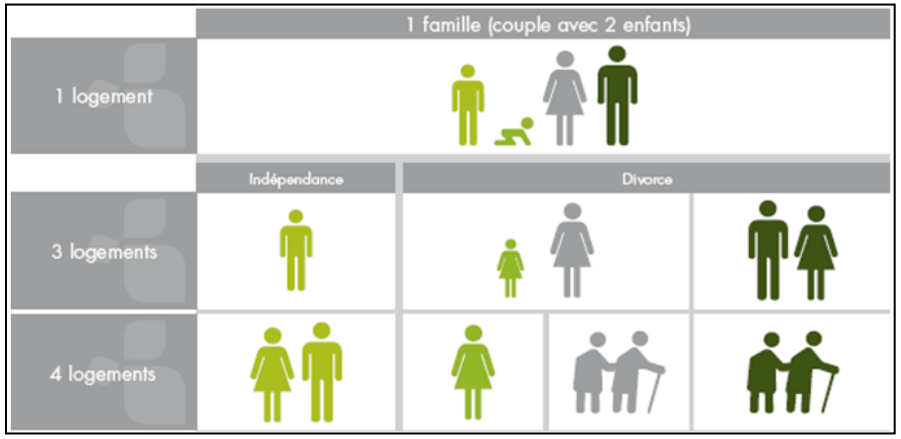
	Nombre de logements construits (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	3 072	3 130	**-58**
2000-2010	6 606	6 861	**-255**

Néanmoins la ville nouvelle rentre dans un temps 2. En effet, le secteur 4 de Marne-le-Vallée dispose encore d'un potentiel important de construction neuve, mais il doit d'ores et déjà s'insérer dans un processus de renouvellement urbain, notamment sur les premiers projets qui ont vu le jour. Le point mort doit donc prendre en compte ce phénomène bien qu'il restera mesuré dans un premier temps d'où un taux de renouvellement urbain annuel maîtrisé (0,10%). **Cette hypothèse de renouvellement urbain entraine un besoin de 113 logements entre 2011 et 2021 et de 99 logements entre 2022 et 2030 pour compenser les logements détruits et les changements de destination.**

- **Le desserrement des ménages**

A l'échelle communale comme à l'échelle nationale, le nombre moyen de personnes par ménage est en baisse. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux (augmentation du nombre de divorces, de célibataires, de familles monoparentales, de décohabitations, de vieillissement de la population...).

	Taille des ménages au début de la période	Taille des ménages à la fin de la période	Nombre de logements consommés par le desserrement
1990-1999	3,16	2,83	193
2000-2010	2,83	2,62	340
2011-2021	2,62	**2,46**	**664**
2022-2030	2,46	**2,37**	**400**



Représentation pédagogique du desserrement des ménages – Citadia Conseil.

Le territoire du Val d'Europe n'échappe pas au phénomène de desserrement des ménages. En effet la taille des ménages est passée de 3,16 en 1990 à 2,62 en 2010, induisant un besoin plus important de logements pour maintenir la population. La taille des ménages est encore aujourd'hui importante par rapport à celle de la Seine-et Marne (2,56) et de l'Ile-de-France (2,32). Ce phénomène ne tend pas à s'inverser bien que son ralentissement a été amorcé au cours de la période 2000-2010 et que l'hypothèse d'évolution confirme ce ralentissement entrainant de ce fait un besoin de logement important pour maintenir la population.

	Part des logements vacants au début de la période	Part des logements vacants à la fin de la période	Variation des logements vacants
1990-1999	5,76%	14,59%	622
2000-2010	14,59%	4,38%	-210
2011-2021	4,38%	**4,60%**	**56**
2022-2030	**4,60%**	**4,60%**	**21**

Il conviendra donc, au cours de la période 2011-2030, de construire plus de 1000 logements pour faire face au phénomène de desserrement des ménages.

- **La variation de la part de logements vacants**

La question des logements vacants est souvent compliquée à appréhender. En effet, un trop gros volume de logements vacants

	Part de RS et LO au début de la période	Part de RS et LO à la fin de la période	Variation des RS et LO
1990-1999	6,72%	1,72%	-40
2000-2010	1,72%	9,32%	1 020
2011-2021	9,32%	**7,30%**	**-191**
2022-2030	**7,30**%	**5,00%**	**-268**

démontre la faible attractivité du parc et/ou alors révèle un phénomène de logements indignes. Par ailleurs une trop faible part de logements vacants entraine une pression sur le marché du logement qui ne permet par un turn-over suffisant et entraine une augmentation des prix. Le territoire du PLUI n'est pas concerné (ou alors de manière très minime) par le phénomène de logements indignes. De plus le taux de vacance en 2010 (4,38%) est dû en grande majorité à des logements qui viennent d'être construits et qui ne sont pas encore habités. Les hypothèses de variation des logements vacants visent à maintenir une part assez importante de ces logements pour ne pas entrainer une tension du marché, tout en permettant de résorber une partie de ces logements aujourd'hui inoccupés.

- **La variation de la part de résidences secondaires ou de logements occasionnels**

La part des résidences secondaires et des logements occasionnels constitue le dernier phénomène qui fait varier le point mort, au même titre que les logements vacants. Le territoire a vu sa part de résidences secondaires et de logements occasionnels baisser significativement entre 1990 et 1999 puis augmenter à nouveau fortement entre 1999 et 2009. La pression du marché immobilier va faire baisser ce taux dans les années à venir pour atteindre une part de 5% en 2030 (contre plus de 9% en 2010).

- **Synthèse du point mort**

La prise en compte de l'ensemble des phénomènes présentés ci-dessus, permettent de quantifier le nombre de logement à construire pour maintenir la population sur le territoire du PLUi.

Evolution du point mort entre 1990 et 2010

	1990-1999	2000-2010
Renouvellement	-58	-255
Desserrement	193	340
Vacance	622	-210
RS + LO	-40	1 020
Point mort	**717**	**895**
Point mort annuel	**80**	**81**

Sur la période 1990-1999, le point mort était de 717 logements (80 logements à construire par an) du fait notamment de l'augmentation très importante de la vacance sur le territoire. Ceci s'explique par la construction importante qui s'est engagée au cours de cette période.

Sur la période 2000-2010, le point mort était de 895 logements (81 logements à construire par an soit une stagnation du phénomène) du fait notamment de l'augmentation très importante des résidences secondaires et des logements occasionnels sur le territoire. Or une partie de ces logements ont vocation à devenir des résidences principales.

Estimation du point mort entre 2011 et 2030

	2011-2021	**2022-2030**
Renouvellement	113	99
Desserrement	664	400
Vacance	56	21
RS + LO	-191	-268
Point mort	**643**	**252**
Point mort annuel	**58**	**28**

Le point mort projeté est nettement plus faible que lors des périodes antérieures malgré le lancement d'opérations de renouvellement urbain et un desserrement encore plus impactant. Néanmoins la volonté des élus est de limiter la part de logements vacants (5% en 2030) et de réduire réellement celle des résidences secondaires et des logements occasionnels pour faire du Val d'Europe un espace dynamique, attractif et vécu.

2. PRISE EN COMPTE DE LA PERIODE 2010-2013

La construction de logements au cours des 4 dernières années sur la période 2010-2013 est déjà connue et il convient donc de la prendre en compte dans la définition des scénarios et de l'augmentation de la population qu'elle a induit. Au cours de cette période on estime la construction neuve a environ 2600 logements environ soit 650 logements/an. La population a donc augmenté au cours de cette période d'autant plus que le point mort a été évalué à 193 logements soit 48 logements par an.

La population intercommunale a donc été estimée à environ **31 100 habitants** en 2013.

Source : Citadia Conseil

3. QUEL SCENARIO POUR LE TERRITOIRE ?

2 scénarios de développement ont été étudiés lors de l'élaboration du PLUi :

- Le scénario 1 s'appuie sur un objectif de population de 60 000 habitants en 2030 ;
- Le scénario 2 vise à construire 800 logements par an à l'horizon 2030 (objectif de 56 000 habitants en 2030).

- **Scénario 1 : 60 000 habitants en 2030**

Le scénario 1 fixe un objectif d'habitants à l'horizon 2030. Il s'agit sur 16 années (entre 2014-2030) de doubler la population soit de gagner 29 000 habitants.

Il s'appuie sur le développement de la totalité de la programmation prévisionnelle du PIG et de la convention de 1986 dans une période contrainte avec une échéance à l'horizon 2030.

	2014-2021	**2022-2030**	**2014-2030**
Nombre de logements à construire*	6400	7600	14 000
Construction par an	800	950	875
Gain de population	13 300	15 700	29 000

*Date de prise en compte DOC

L'application de ce scénario repose sur deux rythmes de construction progressifs permettant au territoire dans une première période d'absorber des développements qui restent conséquents sur l'ensemble de la période entraine quasiment une multiplication par 2 de la population estimée en 2013 (31 162 habitants) sur une quinzaine d'années. Ce scénario pose trois problèmes :

- tout d'abord, la conjoncture économique a entrainé un ralentissement évident de la vente de logements et les porteurs de projets privés ont donc également ralenti la production ce qui aura un impact dans les toutes prochaines années ;
- cette conjoncture ralentie également le rythme du développement économique attendu sur le Val d'Europe et de la création d'emploi multipliant les efforts induits en taux de migration pendulaire d'une part et accentuant la mono-activité sur le territoire.
- deuxièmement le territoire a déjà absorbé au cours des 10 dernières années un développement très important avec l'afflux massif de nouvelles populations. Or ces populations doivent aujourd'hui être fixées et se sentir appartenir au Val d'Europe, et cela ne peut se faire si le territoire applique ce scénario prospectif ;
- enfin une telle évolution nécessite la création de nouveaux équipements et notamment des équipements scolaires. La production de ces équipements n'est pas anodine et doit être financée. Les élus ne pourront garantir aux habitants actuels et futurs des accès suffisants aux services et aux équipements dont ils auront besoin. De plus, le diagnostic a révélé des problèmes de transport avec la saturation du RER et des axes routiers. Ces problématiques doivent être traitées avant de permettre un tel développement pour le Val d'Europe.

- **Scénario 2 : construction de 800 logements par an**

Le territoire du Val d'Europe est un territoire en plein développement disposant d'un potentiel foncier encore important. Faisant partie de l'OIN, il est à ce titre ciblé pour accueillir un développement résidentiel important.

Ce scénario vise la construction (DOC) de l'ordre de 6100 logements dans une première période entre 2014 et 2021 et dans une seconde période, la construction (DOC) de 6 611 entre 2022 et 2030. Cette production concerne l'ensemble des logements, familiaux et en résidences, ces dernières représentant de l'ordre 20 % de la production totale.

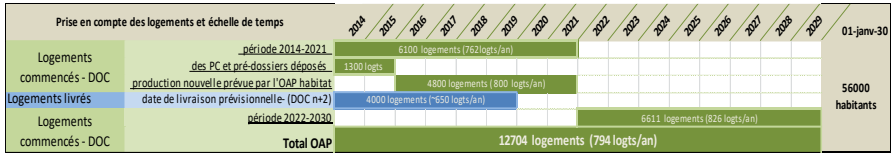
Ceci correspond :

- en première période en livraison à 4000 logements familiaux livrés avant 2019 soit un rythme moyen annuel en logement familial de 550 logements et jusqu'en 2030 : un objectif de 650 DOC de logements familiaux par an.

En prenant en compte le point mort et en conservant les hypothèses du desserrement des ménages, cette production de logements permettrait

d'atteindre une population de l'ordre de 55 000 habitants au 1er janvier en 2030.

	2014-2021	2022-2030	2014-2030
Nombre de logements à construire	6100	6600	12 700
Construction par an	762	826	794
Gain de population	11 300	12 000	23500



Il s'agit d'un scénario réaliste qui vise une augmentation plus importante en termes de population pour les années à venir que celle qu'a connue le Val d'Europe au cours des 20 dernières années avec de plus de 24 000 habitants supplémentaires entre 2014 et 2030 contre 21 800 habitants entre 1990 et 2010 soit une progression du rythme annuel moyen d'accueil de population nouvelle de plus 35 %. Avec un rythme de construction annuelle maitrisée en logement familial, ce scénario permettrait la réalisation de 12 700 logements environ entre 2014 et 2030, tout en respectant les préconisations du PIG.

C'est donc le scénario n°2 qui a été retenu par les élus. Scénario qui respecte le PIG tout en restant réaliste sur la capacité et le rythme de développement que le territoire peut absorber tout en maintenant ses équilibres socio-démographiques, urbanistiques et financiers. Il permettra d'atteindre plus de 55 000 habitants d'ici 2030.

C'est le choix d'un développement raisonné autour de 550 logements familiaux livrés par an qui a été retenu par les élus, dans le prolongement des tendances observées ces 10 dernières années.

Ces perspectives de développement apparaissent suffisantes pour que la Communauté d'Agglomération et les communes soient en capacité d'accompagner la création des équipements publics et notamment scolaires rendus nécessaires, de même que le coût de leur fonctionnement. Il s'agit d'être en capacité de développer l'emploi en correspondance.

Il s'agit également de se donner un objectif quantitatif que le territoire soit en capacité de tenir sur la durée : les effets d'à-coup dans les rythmes de constructions peuvent en effet porter préjudice à une gestion saine.

Ce scénario implique d'être en capacité d'orienter l'offre de logements pour répondre aux besoins endogènes, et pour participer à l'accueil de nouveaux ménages, conformément à son rôle de ville nouvelle.

4. QUEL IMPACT DU SCENARIO SUR LA CONSOMMATION D'ESPACE ?

- **Analyse de la consommation d'espace**

L'analyse de la consommation d'espace est un passage obligé depuis le Grenelle de l'environnement. En effet les PLUi doivent faire une analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années afin de prévoir une limitation de la consommation d'espace pour le futur.

Occupation du sol au cours des 20 dernières années

Occupation du sol	1990		1999		2008		2012	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Habitat	167	5,23%	313	9,78%	469	14,66%	516	16,14%
Equipements	6	0,18%	22	0,70%	41	1,27%	46	1,44%
Activités	13	0,42%	42	1,30%	100	3,11%	107	3,34%
Parcs et places publiques	84	2,64%	393	12,28%	700	21,87%	702	21,94%
Infrastructures - Chantier	724	22,66%	392	12,27%	326	10,19%	348	10,87%
Espaces urbanisés	**995**	**31,13%**	**1161**	**36,33%**	**1635**	**51,12%**	**1719**	**53,72%**
Espaces agricoles	1831	57,27%	1397	43,69%	828	25,89%	845	26,42%
Espaces naturels	371	11,59%	639	19,98%	736	23,00%	635	19,86%
Espaces non urbanisés	**2201**	**68,87%**	**2035**	**63,67%**	**1564**	**48,88%**	**1480**	**46,28%**
Total	**3197**	**100,00%**	**3197**	**100,00%**	**3199**	**100,00%**	**3199**	**100,00%**

Source : Mode d'Occupation des Sols (MOS) élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France

L'évolution de l'occupation du sol montre la création de Disneyland et de son golf au cours des années 90 (inauguration de Disneyland Paris en 1995) expliquant également la baisse de la superficie liée aux chantiers.

Evolution de l'occupation du sol au cours des 20 dernières années

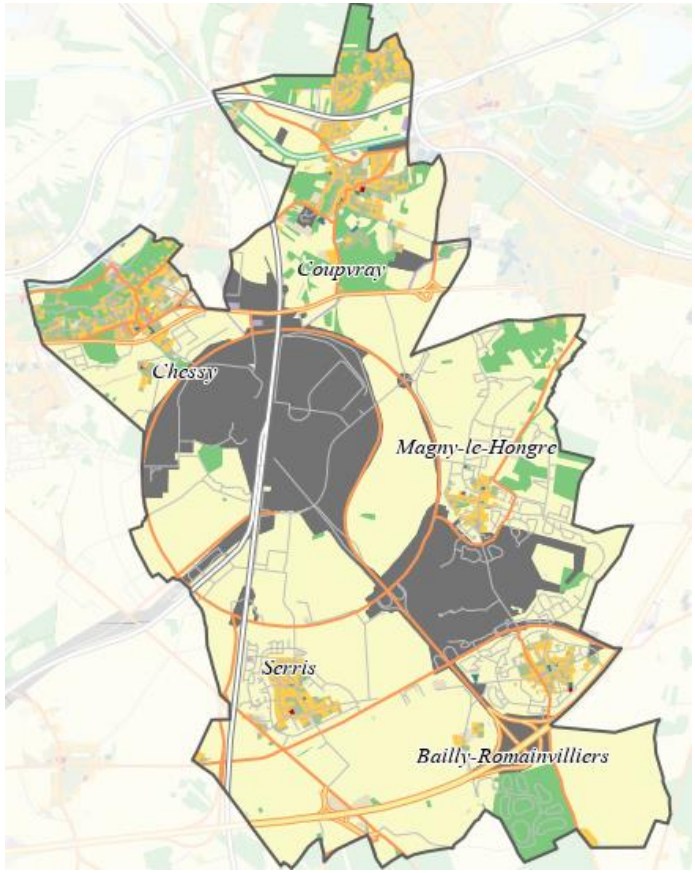
Consommation de l'espace	Variation 90-99		Variation 99-08		Variation 08-12		Variation 99-12	
	ha	ha/an	ha	ha/an	ha	ha/an	ha	ha/an
Habitat	146	16,18	156	17,36	47	11,80	203	15,65
Equipements	17	1,84	18	2,05	5	1,34	24	1,83
Activités	28	3,12	58	6,45	7	1,79	65	5,02
Parcs et places publiques	308	34,24	307	34,11	2	0,54	309	23,78
Infrastructures - Chantier	-332	-36,91	-66	-7,34	22	5,39	-45	-3,43
Espaces urbanisés	**166**	**18,46**	**474**	**52,64**	**83**	**20,86**	**557**	**42,86**
Espaces agricoles	-434	-48,25	-569	-63,17	17	4,25	-552	-42,43
Espaces naturels	268	29,78	97	10,78	-100	-25,11	-3	-0,26
Espaces non urbanisés	**-166**	**-18,46**	**-472**	**-52,39**	**-83**	**-20,86**	**-555**	**-42,69**

Source : Mode d'Occupation des Sols (MOS) élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France

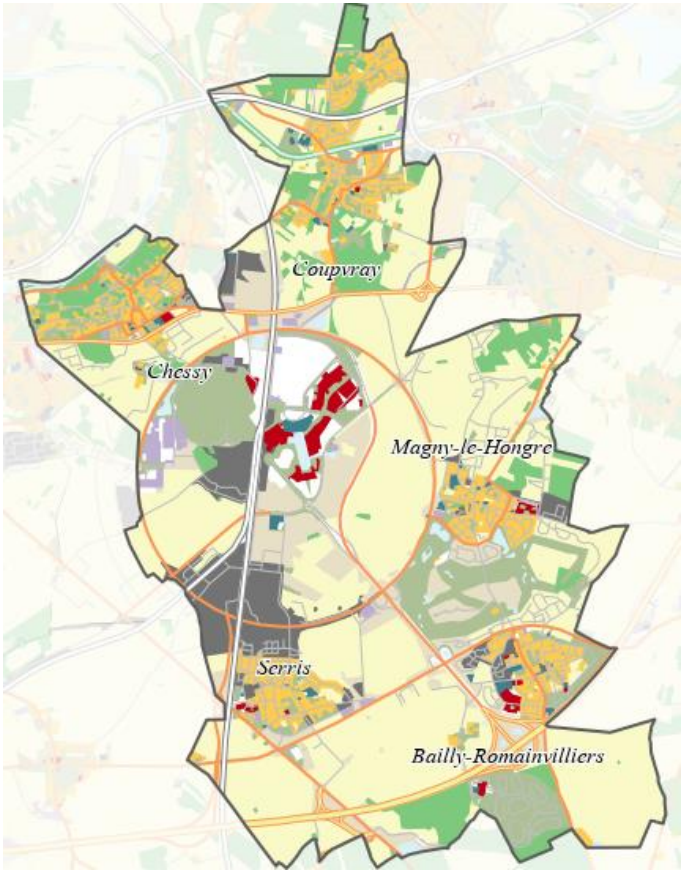
La consommation d'espace à vocation résidentielle est stable. En effet 16ha par an sont consommés (bien que l'on constate une baisse depuis 2008). Néanmoins, il convient de mettre ces chiffres en parallèle avec la construction neuve. Sur la période 1990-1999, 162ha ont été consommés pour permettre la construction de 3 070 logements soit **une densité brute moyenne de 19 logements par ha**. Entre 2000 et 2008, 172ha ont été utilisés pour la construction de 6 000 logements soit **une densité brute moyenne de 35 logements/ha. Au cours de la période 2008-2012, 47ha ont été consommés**

Sur le plan du développement économique, la période 1990-1999 est tronquée du fait de la création de Disney. Par contre la période 1999-2008 est assez représentative. **157 ha ont été consommés pour la création de 4 312 emplois soit une densité brute moyenne de 27 emplois par ha.**

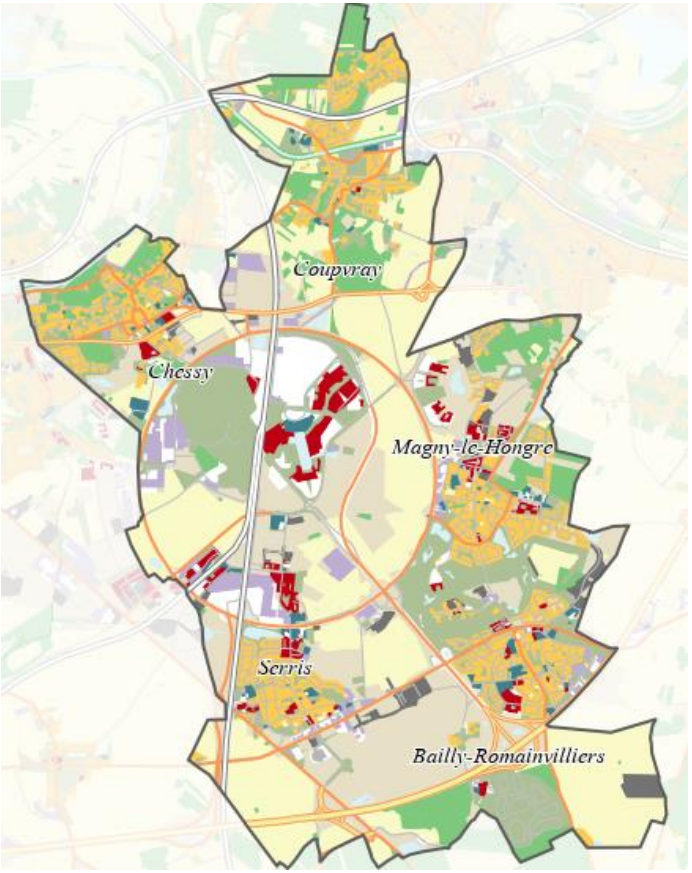
Occupation du sol en 1990



Occupation du sol en 1999



Occupation du sol en 2008



Espaces non urbanisés

- Bois ou forêts
- Cultures
- Eau
- Autre rural

Habitat – Equipements

- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Equipements

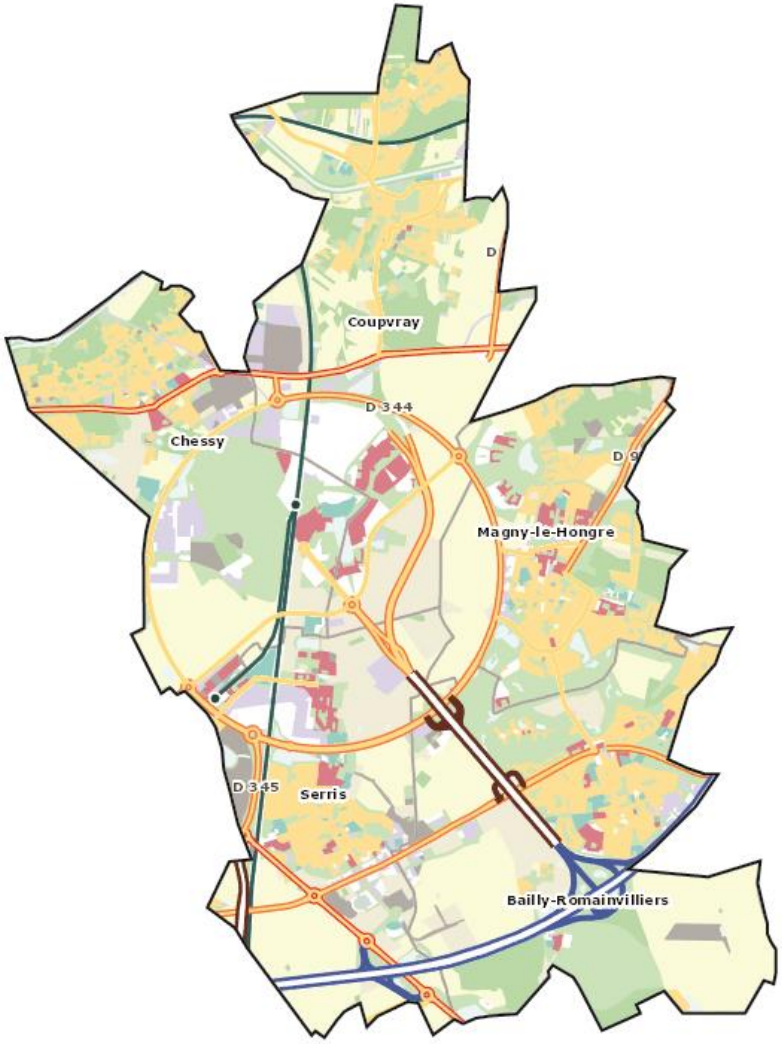
Activités

- Activités
- Urbain ouvert

Infrastructures - Chantiers

- Transports
- Chantiers

Occupation du sol en 2012



Source : Mode d'Occupation des Sols (MOS) élaboré par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France

- **L'impact du scénario choisi sur la consommation de l'espace**

Besoin foncier à vocation résidentielle

Le scénario 2 prévoit la construction de 12 704 logements sur la période 2014-2030.

Sur les 12 704 logements à construire entre 2014 et 2030, 6 093 sont programmés par le PLH (2015-2021) et 6 611 sont programmés sur la période 2022-2030.

Sur l'ensemble de ces 12 704 logements, 10 432 logements sont d'ores et déjà prévus dans les ZAC et les OAP. Il reste donc 2 272 logements à prévoir pour atteindre les objectifs de construction de logements à l'horizon 2030. (Pour les ZAC à vocation mixte, les surfaces destinées à l'habitat ont été dissociées des surfaces destinées à l'activité et aux équipements afin d'aboutir à une estimation la plus fine possible.)

Parmi les 10 432 logements programmés dans le cadre des OAP et des ZAC du territoire, 9 820 concernent des projets en extension urbaine (quartiers nouveaux aménagés sous régime de ZAC) et représentent une assiette foncière de 170,3 ha pour l'habitat. La densité résidentielle moyenne des opérations de logements programmées en extension urbaine au sein des ZAC du territoire représente donc près de 57 logements/ha.

Si l'on considère que les programmes futurs conserveront une densité proche des opérations actuelles, à savoir 57 logements par hectare, les besoins nécessaires à la réalisation de ces 2 272 logements sont de 40 hectares.

Besoin foncier à vocation économique

Les estimations d'emplois à l'horizon 2030 sont réalisées en prenant l'hypothèse que le nombre d'actif par habitant est stable entre 2011 et 2030 (59%) et en considérant une densité d'emploi constante (81 emplois/ha).

Trois scénarios d'évolution de l'emploi sont étudiés :

- Baisse du taux d'emploi à 1%
- Maintien du taux d'emploi actuel à 1,34%
- Croissance du taux d'emploi à 1,5%

- Avec un objectif de taux d'emploi en baisse (taux à 1%), le territoire permettrait la création de 12 500 emplois entre 2010 et 2030.
- Avec un objectif de maintien du taux emplois/habitants (taux à 1,34%), le territoire devrait permettre la création de 24 100 emplois entre 2010 et 2030.
- Avec un objectif de taux d'emploi un peu plus ambitieux (croissance du taux à 1,5%), le territoire devrait permettre la création de 29 500 emplois entre 2010 et 2030.

Les élus ont choisi de viser un taux d'emploi à 1% et ont pour objectif la création de plus de 12 500 emplois nouveaux d'ici 2030, soit 34 000 emplois. Pour ce faire, les ZAC à vocation économiques ont été planifiées sur 465 ha.

Bilan de la consommation de l'espace

Pour permettre le développement souhaité par les élus, le besoin foncier qui devrait être ouvert à l'urbanisation sera donc de 675 ha à l'horizon 2030 pour les besoins résidentiels et économiques. Ce résultat démontre un réel effort de limitation de la consommation d'espace et de recherche de densité comme en atteste par ailleurs l'augmentation de la densité humaine et de la densité résidentielle du territoire, calculée au regard du SDRIF.

AXE I. L'INNOVATION URBAINE : STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN AUTOUR DE SES POLARITES EN VISANT LA MIXITE DES FONCTIONS

1. ARTICULER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR UNE HIERARCHIE DE CENTRALITES

Mis à part Coupvray, toutes les communes du territoire ont connu un développement urbain important. La définition d'un PLUi est un acte fondateur pour la définition d'un projet commun structuré et coordonné. Les communes vont devoir, et ce depuis la loi Grenelle, limiter leur consommation de l'espace tout en continuant à urbaniser pour construire des logements et développer l'emploi sur le territoire. L'objectif visant à optimiser le tissu urbain et densifier les secteurs les plus appropriés, comme le soulève de manière plus marquée la loi ALUR, devient prioritaire.

La constitution du centre urbain devient dès lors une priorité. La programmation de logements sur ce secteur est supérieure à 4 000 (3 600 en logements familiaux et 500 en résidences). C'est à termes plus de 6 000 logements dont près de 1000 résidences qui constitueront ce cœur de ville. Il s'agit de la centralité principale du territoire qui doit jouer le rôle de centre-ville du Val d'Europe.

Cette volonté forte autour du cœur urbain est un axe fondamental de ce projet de territoire, néanmoins le centre urbain n'accueillera pas l'ensemble des constructions du territoire. Les 5 communes qui jouent un rôle de proximité et de dynamique urbaine se doivent de fonctionner avec le centre urbain.

Pour se faire le PLUi s'appuie sur ces centralités complémentaires (les centres-bourgs historiques des communes) en affirmant leur développement et avec comme prérogative leur connexion directe au cœur de ville.

Enfin doivent être renforcées les centralités particulières du Val d'Europe (Le hameau de Bailly-Romainvilliers, les centralités de Coupvray, La Motte Bailly - Serris) qui jouent un rôle à l'échelle des bassins de vie, dans les pratiques des habitants.

Le PADD, traduit dans le règlement, planifie l'échelonnement des zones à urbaniser en fonction du rythme de construction et de la réceptivité des communes notamment en renouvellement urbain, axe fort du « temps n°2 » de la ville nouvelle. De plus des formes plus compactes devront être privilégiées au sein des nouveaux programmes de constructions.

Cette structuration du territoire doit permettre de mettre en œuvre la ville de demain afin que le Val d'Europe affirme son positionnement et

son rayonnement aujourd'hui porté en grande partie par les parcs Disneyland.

2. FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE DES QUARTIERS ET DES BATIMENTS

L'urbanisation du Val d'Europe s'est faite de manière soutenue entrainant un déséquilibre du tissu urbain et donc des pratiques urbaines au sein des communes. Les élus du territoire à travers le PADD souhaitent renforcer le rôle des centres-bourgs dans l'organisation et les pratiques urbaines afin de valoriser leur potentiel de convivialité et de dynamisme, mais également mettre en œuvre une vie au sein des quartiers qui doit passer le renforcement de la mixité urbaine.

Au même titre que la limitation de la consommation d'espaces, la mixité urbaine est un objectif fort du Grenelle de l'environnement. Mis à part l'obligation légale, elle est source de dynamisme au sein du tissu urbain. L'accueil de commerces, de services, d'activités, d'équipements et de logements dans une même zone favorise la vie de quartier et la convivialité. Il s'agit donc de favoriser la mixité fonctionnelle dans les centres-bourgs et le centre urbain, mais également d'éviter la création de quartiers denses d'habitat monofonctionnels ou encore de pavillonnaire lâche.

Le centre urbain doit devenir un centre d'agglomération au rayonnement beaucoup plus large que le seul territoire du Val d'Europe. En tirant parti des infrastructures de transports et notamment ferré (TGV, RER…), il doit développer une offre de logement, mais aussi une offre d'emploi (par la création de bureaux et de services), renforcer l'offre commerciale structurante et accueillir des équipements majeurs au rayonnement intercommunal voir départemental comme un véritable campus universitaire. Le centre urbain doit constituer le poumon de la dynamique urbaine et sociale du territoire pour qu'il devienne un véritable quartier animé le jour comme le soir.

La mixité urbaine n'est pas un sujet que pour le centre urbain, en effet le développement multipolaire est un enjeu fort pour l'avenir du territoire. Il est essentiel de maintenir le dynamisme et l'attractivité des centralités complémentaires et particulières. Elles doivent favoriser l'implantation d'activités compatibles avec la fonction résidentielle (artisanat, commerce…). Ces centralités urbaines permettent d'assurer les besoins de proximité, elles renforcent la convivialité et le lien social et sont considérées par les habitants comme des lieux de rencontre et de vie. Ces centralités doivent être renforcées par le développement de formes urbaines mixtes et compactes accueillant des commerces de proximité complémentaires aux commerces et services du centre urbain (commerces spécialisés de type traiteur, boucherie, magasin bio, épicerie fine, marché...). Ces formes urbaines doivent également permettre la

création d'espaces publics de qualité valorisant le patrimoine bâti historique et concourant à l'attractivité des centres-bourgs.

Au vu des objectifs ambitieux de développement urbain du Val d'Europe, les choix d'urbanisation doivent être raisonnés afin de limiter autant que possible les impacts sur l'environnement. Dans un contexte de pression urbaine forte, notamment sur les espaces agricoles, il est nécessaire de développer les outils adéquats en vue d'une consommation d'espaces aussi faible que possible. Dans cet objectif le PADD édicte un certain nombre de principes visant la mise en œuvre d'un projet urbain cohérent, structuré et économe en terme d'espace.

Il s'engage ainsi à regrouper l'urbanisation dans des secteurs bien précis en évitant un étalement urbain trop consommateur d'espace et éviter l'habitat pavillonnaire lâche qui représente un mode d'urbaniser très consommateur. Dans cet objectif, il précise que l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés par l'extension du centre urbain doit être échelonnée et les développements principaux doivent être organisés préférentiellement sur les espaces à faible valeur écologique. Cette mesure permet également d'affirmer les volontés de protection des espaces naturels et de la biodiversité.

Enfin, les espaces naturels du territoire subissent des pressions liées aux activités anthropiques. Il est nécessaire alors d'aménager des « zones tampons » entre les espaces urbanisés et les espaces naturels afin de limiter les impacts des uns sur les autres. Dans cet objectif le projet souhaite préserver l'agriculture afin de constituer une transition paysagère et environnementale entre les espaces naturels et les développements urbains futurs. Afin de pérenniser ces espaces il est nécessaire d'y maintenir une activité. C'est pour cela que le document contient un objectif de promotion de l'agriculture urbaine et péri-urbaine au travers de la mise en place de circuits-courts.

3. CONSTRUIRE EN ADEQUATION AVEC LES CONTRAINTES DU TERRITOIRE

Un aménagement urbain raisonné doit prendre en compte les contraintes du territoire, et notamment les risques et les nuisances auxquels il est exposé. L'état initial de l'environnement a relevé la présence d'un risque d'inondation de la Marne, couvert par un PPRI qui doit être pris en compte dans le projet.

De plus, le territoire compte plusieurs voies classées « routes à grande circulation », à proximité desquelles des nuisances peuvent être ressenties. Le projet précise alors, pour une bonne prise en compte, que l'ouverture à l'urbanisation des espaces concernés sera particulièrement étudiée, justifiée et motivée, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

AXE II. L'INNOVATION SOCIALE : ACCROITRE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE POUR LES HABITANTS ACTUELS ET FUTURS ET VISER UNE PLUS GRANDE COHESION SOCIALE

1. FAIRE EMERGER UNE VERITABLE IDENTITE DU TERRITOIRE EN COEXISTENCE AVEC LA STATION TOURISTIQUE

La Val d'Europe est connu aujourd'hui via le rayonnement des parcs d'attraction de Disney. L'identité propre du territoire doit être renforcée pour développer son attraction auprès des futurs habitants, des investisseurs et des entreprises. Cette marque doit se distinguée de Disney tout en se nourrissant de son rayonnement. Le Val d'Europe n'est pas qu'un territoire touristique, il doit également rayonner grâce à ses pôles commerciaux, son développement économique et urbain pour renforcer son identité.

Le territoire du Val d'Europe doit être compris comme un territoire composite aux identités propres multiples. Ayant une structure historique autours des centres bourgs, le Val d'Europe dispose également aujourd'hui d'un centre-ville commun aux 5 communes, mais également une station touristique majeure au rayonnement européen.

La station touristique dispose d'une identité propre forte qui aujourd'hui prend le pas sur les autres identités du territoire. Le Centre-Urbain doit devenir la centralité majeure du Val d'Europe par son affirmation résidentielle, économique, administrative et commerciale. L'ambition du PADD est d'en faire un quartier animé de jour comme de nuit au rayonnement départemental voir régional.

Enfin les communes du Val d'Europe ont certes évolué de manière très importante ces dernières années, mais elles disposent d'un patrimoine et d'une identité briarde qui doit être maintenue et valorisée dans les projets afin de préserver le caractère du territoire. Il s'agit également de veiller à l'insertion de ces projets dans l'environnement existant et de créer un ensemble urbain et paysager harmonieux et connecté.

Renforcer les identités urbaines du territoire, passe également par l'objectif de maintenir le rôle de centralité des bourgs et de développer des synergies entre eux. A l'échelle du territoire intercommunal, il s'agit de maintenir et de renforcer le rôle de centralité, par le renforcement du tissu commercial, par la création et la mise en relation d'espaces publics de qualité, par l'articulation du réseau de liaisons douces du territoire avec les espaces publics, générateurs de rencontre. L'identité historique des communes doit être considérée comme une richesse supplémentaire qui doit nourrir le projet de territoire.

2. Construire des logements pour un territoire attractif aupres des habitants

Le projet de territoire s'appuie sur un développement maîtrisé de la population aux alentours de 55 000 habitants à l'horizon 2030 soit la construction moyenne de 600 logements/an. Ce développement résidentiel important doit permettre de dessiner une offre diversifiée pas seulement à l'échelle du territoire ; la mixité sociale doit être encouragée dans chaque commune, chaque quartier, chaque bâtiment. Le parc de logement a connu une très grand évolution depuis 1999 ce qui a permis de le diversifier. Néanmoins, il existe de grandes disparités entre les communes du territoire. En effet Serris dispose d'une majorité de petits logements alors que plus des deux tiers du parc de Coupvray est constitué de 5 pièces et plus. La question du rééquilibrage est donc importante pour que chaque commune dispose de l'ensemble des typologies de logements.

Par ailleurs, le parc de logement recense une part de logement social inférieure à celle du département et de la région. Le PADD définit des objectifs de 25% de logements sociaux sur chacune des 5 communes. Pour ce faire toute programmation de logements devra respecter une part minimale de 25% de logements sociaux dont 5% en résidence sociale.

Le développement maîtrisé n'est pas une petite ambition pour un tel territoire, mais il permet d'assurer une bonne intégration de toutes les populations par la définition d'un parc de logement diversifié, équilibré et structuré, par la modélisation d'une organisation urbaine durable préservant le cadre de vie qui caractérise le Val d'Europe.

3. Repondre aux besoins endogenes, favoriser l'ancrage de la population, ameliorer l'equilibre habitat-emploi-equipements

Les objectifs de construction de nouveaux logements s'accompagnent d'une volonté d'affirmer une mixité sociale au sein du parc de logements ainsi que de répondre à l'ensemble des besoins en logements identifiés. A travers ces orientations, il s'agit de confirmer la vocation initiale de la ville-nouvelle dans l'accueil de nouvelles familles qui s'installent sur le territoire tout en répondant aux besoins inhérents au territoire.

Ces besoins se traduisent par la tendance croissante de la décohabitation au sein des familles, notamment compte tenu de la jeunesse de la population. Des logements à proximité du lieu de travail pour les salariés les plus modestes sont également recherchés. Une démarche d'accompagnement de la population doit par ailleurs être engagée dans les enjeux de vieillissement, de développement des formations supérieures ainsi que pour les besoins de soutien spécifique.

De plus, l'économie touristique est un enjeu de taille pour le Val d'Europe et les besoins sous-jacents devront être pris en considération.

Le PADD définit ainsi un objectif de 800 logements commencés par an dont 640 logements familiaux, avec une précision de 500 logements familiaux livrés par an pour la période 2014 – 2019 (période du PLH). Ces logements familiaux constituent des leviers de rééquilibrage de l'offre face à des résidences sociales. Parmi ces objectifs chiffrés, 30% des logements à construire sont prévus en LLS[1], 15% en logements familiaux en accession à prix maîtrisé pour atteindre les 25% en logements locatifs sociaux sur le parc total à terme.

L'offre de logements sera réorientée vers une taille de T3 et de T4, afin de favoriser une adaptation de cette offre aux rééquilibrages sociodémographiques attendus.

4. Decliner spatialement les orientations du PLH conciliant les objectifs de l'OIN, du projet d'agglomeration, du developpement durable

Les enjeux identifiés dans le PLH du Val d'Europe ont vocation à être déclinés dans le PLUi dans une démarche de spatialisation des objectifs.

Pour ce faire, les objectifs de constructions de logements sont répartis sur le territoire suivant les spécificités territoriales du Val d'Europe (aménités urbaines, opérations d'ores et déjà engagées dans les secteurs opérationnels d'aménagement, maîtrise foncière) dans une recherche de rééquilibrage et de renouvellement urbain. Par ailleurs, la dimension multi-scalaire du projet de territoire (échelle de projet, communale, de la Communauté d'Agglomération) constitue un facteur important pour l'application des objectifs de mixité, de rééquilibrage et de répartition des typologies de logement.

Une traduction des objectifs du PLH est également à inscrire dans le volet de la gestion foncière. Elle comprend le renforcement de la coordination des acteurs pour assurer un développement quantitatif et qualitatif de la production conforme aux objectifs, le partage des enjeux liés à la maîtrise des coûts du foncier, ainsi que l'exploitation des potentialités offertes par le foncier mutable sur les secteurs déjà urbanisés des bourgs.

5. Repondre aux besoins des populations necessitant un soutien specifique en utilisant tout le spectre des produits logements ou dispositifs

Les besoins des populations engendrent des réponses différentes et adaptées en fonction des caractéristiques de celles-ci. La diversification de

[1] LLS : Logements Locatifs Sociaux

l'offre de logements est un enjeu fort pour le PADD et se traduit par une innovation et une complémentarité de l'offre de logements à pourvoir.

Ainsi, le développement des résidences sociales, spécifiques et du logement étudiant se poursuit dans une démarche maîtrisée afin de conserver un équilibre du parc de logement au sein du territoire. Par ailleurs, l'hébergement temporaire ou de transit qui vise les publics plus jeunes ou fragiles est intégré dans la réflexion globale sur le parc de logements. L'accueil des gens du voyage est également un axe important du PADD.

Les dispositifs existants sont des leviers d'actions forts et doivent être étudiés dans une perspective territoriale et sociale. Parmi les nombreux outils mis à disposition, le PADD préconise le renouvellement des CUS, l'application du SLS[2], l'établissement d'une charte d'objectifs pour le développement de l'accession à coût maîtrisé réalisée à travers un travail important de partenariat avec les organisations associées.

6. Optimiser les equipements, les services et les espaces publics pour une gestion plus efficace du territoire

La thématique des équipements est importante car elle est directement impactée par le développement démographique ambitionné par les élus. Le territoire dispose dans l'ensemble d'une très bonne offre d'équipements sur son territoire. Ses équipements vont devoir être adaptés aux évolutions des besoins et complétés pour affirmer le rayonnement du territoire dans l'est francilien. Cette ambition à l'horizon 2030 doit s'appuyer sur une stratégie foncière à l'échelle communautaire visant une implantation optimale des équipements publics, favorisant leur intégration à d'autres fonctions urbaines. La volonté du PADD est également de développer une offre adaptée et cohérente via un processus durable de la construction et de la gestion des équipements afin de leur attribuer une multiplicité d'usages répondant aux besoins d'un maximum d'acteurs. Le schéma directeur de déploiement des équipements devra travailler sur une programmation d'équipements évolutifs qui peuvent s'adapter aux besoins futurs, en fonction de l'évolution démographique, afin d'assurer leur pérennisation voire leur réutilisation.

7. Adapter la ville aux jeunes, aux seniors et aux personnes handicapees

La promotion de la mixité sociale au sein du PADD, passe également par le renforcement d'une ville accessible à tous et notamment aux publics spécifiques. Un plan de mise en accessibilité du domaine public et des équipements doit être mis en œuvre dans le respect de la règlementation

[2] SLS : Supplément de Loyer de Solidarité à taux minoré

d'accessibilité PHMR[3][4]. De plus, les jeunes devront être accompagnés par des équipements adaptés aux politiques éducatives qui leurs aient destiné. Enfin les élus du territoire souhaitent développer et diversifier l'offre culturelle, de service et d'animation qui touchent différentes catégories de populations et notamment les plus isolées.

8. FOURNIR DES SERVICES ET DES INFORMATIONS ADAPTEES AUX DEMANDES CONTEMPORAINES

L'attractivité du Val d'Europe peut être renforcée par le développement de la ville numérique qui doit s'appuyer sur un réseau très haut débit de première qualité (réseau FTTH[5]). Déjà bien équipé au regard du reste du département, le développement des infrastructures numériques doit être poursuivi pour permettre le raccordement de la fibre optique à l'ensemble des quartiers. Le développement de la ville numérique doit permettre d'anticiper les nouvelles pratiques de vie et de travail (mobilités, coworking…) des habitants afin de leur offrir des services répondant à leurs besoins.

[3] CUS : Conventions d'Utilité Sociale
[4] PHMR : Personne handicapée ou à mobilité réduite
[5] FTTH : Fiber To The Home *(signifie littéralement en français : fibre optique jusqu'au domicile)*

AXE III. AFFIRMER LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE PAR L'INNOVATION ECONOMIQUE

1. DIVERSIFIER LE TOURISME : LOISIR, AFFAIRE, AGROTOURISME, PATRIMONIAL

Eurodisney est le plus gros employeur du territoire mais il a également une incidence sur la création de structures qui gravitent autour de l'activité touristique générée par le parc d'attraction.

Le développement de Disney n'est pas encore terminé. En effet, le secteur localisé à l'Ouest du boulevard circulaire constitue un terrain d'accueil du projet d'Euro Disneyland et dans ce cadre il a été prévu, au travers du Projet d'Intérêt Général (PIG) du secteur IV de Marne La Vallée. Le PIG prévoit à ce titre la création d'un troisième attraction majeure susceptible, d'accueillir des millions de visiteurs par an, qui sera accompagné d'un projet hôtelier et d'un ensemble de commerces. Ce projet est intégré au projet de PLUi sur les espaces situés dans le prolongement direct de la station touristique existante. L'extension de la station touristique implique inévitablement des travaux d'infrastructures et d'équipements liés.

Le territoire du PLUI doit également profiter de ce projet pour améliorer sa filière touristique (création d'un pôle touristique 2 étoiles, développer d'autres formes de tourisme sur le territoire).

Le val d'Europe dispose de tous les atouts pour développer le tourisme d'affaire. Des équipements permettant d'accueillir des séminaires ou des congrès devront être développés tout comme l'hôtellerie, la restauration et les équipements structurants autour du sport et de l'évènementiel.

De plus le territoire est peu connu pour ses richesses patrimoniales et son caractère insolite. Le projet de PLUi vise à mettre en lumière ces richesses, à les préserver et à les faire connaître. Des actions en faveur du développement d'une économie touristique de proximité doivent être développées en inscrivant notamment Coupvray dans le parcours touristique du territoire, en favorisant l'installation d'hébergement et de restauration en centre-bourg, en développant le tourisme fluviale (sur la marne) ou encore en faisant la promotion d'un tourisme durable (village nature, développer une offre de gites ruraux…).

L'axe fort du développement touristique du territoire doit s'appuyer le cluster tourisme qui vise à :

- créer un pôle de formation de référence internationale de tourisme de haut niveau ;
- à développer la recherche universitaire sur le tourisme ;

- renforcer le territoire comme une destination internationale.

2. DIVERSIFIER LES AUTRES FILIERES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Le territoire du Val d'Europe est un territoire dynamique sur le plan économique. Le diagnostic a révélé un taux d'emploi supérieur à 1, deux fois plus important que celui de la Seine et Marne. Le territoire profite indéniablement de l'apport de Disneyland qui emploie près de 15 000 personnes, soit 60 % des emplois du territoire en 2015. Néanmoins le Val d'Europe souhaite affirmer une identité de territoire attractif sur le plan économique et donc diversifier l'emploi en rééquilibrant le poids économique de Disney sur le territoire pour préserver l'équilibre socio-économique.

Par ailleurs, face aux objectifs démographiques ambitieux retenus par les élus, ce rééquilibrage par le développement de l'emploi accompagnera le développement démographique dans le but de maintenir un taux d'emploi au-dessus de 1. Pour ce faire les acteurs du territoire doivent maintenir les activités déjà présentes sur le territoire, leur permettre de se développer et attirer des grandes entreprises par la création d'une offre immobilière de qualité, le développement d'équipements structurants et d'infrastructures supports (hôtellerie, restauration, fibre optique…).

Outre le développement ambitieux lié à l'accueil de grandes entreprises, le développement de l'économie résidentielle favorisant la création d'emplois de proximité permettrait de valoriser le tissu économique local, de centres-bourgs et de quartier allant de pair avec l'objectif de mixité fonctionnelle.

L'attractivité du Val d'Europe peut être renforcée par le développement des filières d'innovation qui ne pourront s'installer que si le territoire est couvert par un réseau numérique performant (réseau FTTH[6]) et qu'à l'appui d'un pôle d'enseignement supérieur de premier ordre et d'un centre de recherche reconnu permettant de créer des synergies avec les entreprises.

Le territoire est situé à proximité du cluster « ville durable » de la cité Descartes et doit tirer parti de ce pôle de compétitivité pour s'afficher comme un territoire à la pointe de la construction.

Le Val d'Europe dispose d'un réseau de zones d'activités économiques et artisanales qui complètent l'offre de bureau en centre urbain. Ces zones doivent, bien entendu, être confortées soit en terminant leur développement, soit en optimisant leur foncier, soit en permettant des extensions mesurées et intégrées. L'objectif étant de diversifier l'offre sur

[6] FTTH : Fiber To The Home *(signifie littéralement en français : fibre optique jusqu'au domicile)*

le territoire en ouvrant la voie à des programmes mixtes dans le but d'attirer les TPE[7], PME[8] et ETI[9].

3. Developper l'armature commerciale au regard des specificites du Val d'Europe

Le commerce constitue l'un des moteurs économique du territoire. En effet, ¼ des emplois du territoire se trouve dans ce secteur d'activité. Constitué de deux pôles majeurs (centre commercial du Val d'Europe et Vallée Village) au rayonnement départemental voir régional, l'ambition première des élus pour les 20 prochaines années est de répondre avant tout aux besoins de l'ensemble de la population. Le développement du commerce doit donc être encadré et hiérarchisé pour être adapté au contexte local entre rayonnement et attractivité résidentielle. Le PLUi doit donc définir les localisations préférentielles d'implantation afin d'assurer une programmation commerciale renforçant le développement urbain. Enfin le commerce est une vitrine pour le territoire du val d'Europe. La mise en œuvre de la charte relative au commerce de proximité est un enjeu majeur pour préserver l'équilibre commercial du territoire et soutenir l'économie présentielle. Enfin tous projets de développement commercial devront être qualitatifs et répondre à des critères de développement durable, permettant de donner une image de qualité renforçant le rayonnement du val d'Europe.

4. Appuyer le developpement economique sur les flux

Le Val d'Europe dispose de plusieurs atouts sur lesquels il doit s'appuyer pour développer une offre économique cohérente et complémentaire avec les territoires voisins et notamment les autres secteurs de Marne-la-Vallée (Val Maubuée, Val de Bussy et Montévrain). Le développement économique doit également tirer parti des infrastructures de transports qui organisent le territoire du PLUi (la gare TGV de Chessy et le centre urbain accessible en RER). Ces infrastructures génèrent chaque jour des flux importants (plus de 10 000 voyageurs/jour en gare de Chessy) grâce à l'attractivité des parcs d'attraction et des villages natures et doivent être le support d'une offre immobilière renouvelée et adaptée aux nouveaux modes de travail (pôle tertiaire, espaces de coworking, télé-centre, télétravail, immeubles connectés…). Afin de jouir au maximum du potentiel de ces infrastructures, le centre urbain doit être relié à la gare TGV par la mise en place d'un tissu urbain de qualité, d'espaces publics et d'un maillage de transports.

[7] TPE : Très Petites Entreprises
[8] PME : Petites et Moyennes Entreprises
[9] ETI : Entreprises de Taille Intermédiaire

AXE IV. INNOVER DANS LES MOBILITES, POUR CORRELER LE DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE MODALE DE DEPLACEMENTS AU DEVELOPPEMENT URBAIN ET DISSUADER LES DEPLACEMENTS MOTORISES INUTILES

1. PLANIFIER LES RESEAUX DE MOBILITES

Le projet de territoire du Val d'Europe objective le renforcement de la proximité au sein des quartiers et des communes. Cette ambition traduite dans les trois premiers axes (renforcement des centralités par leur optimisation et densification, favorisation de la mixité fonctionnel, développement économique en priorité au sein du centre urbain et des pôles gares) est de nouveau organisé au sein de cet axe qui planifie les mobilités. La mobilité de proximité doit passer avant tout par un renforcement et le développement des liaisons inter-quartiers et inter-centralités. Le développement de la ville des courtes distances doit permettre de créer des espaces sans voiture tout en organisant un maillage en transports collectifs performants (fréquence, tenu des horaires, rapidité) s'appuyant sur des liaisons de bus en site propre. Le réseau des transports collectifs doit être, de plus, renforcé et hiérarchisé sur les axes nord-sud et est-ouest. Afin de mettre en œuvre ce travail d'organisation des mobilités sur le territoire, les élus s'engagent dans l'élaboration d'un schéma directeur des mobilités à l'échelle du territoire et à l'horizon 2030. Il permettra de cibler et de réserver des emprises foncières, de budgéter dans le temps des infrastructures lourdes (mise en place d'un pôle multimodale en gare de Chessy, création d'une liaison avec le centre urbain…) et des franchissements et d'avoir un regard global des besoins de mobilités sur le territoire du PLUi.

Ce document comportera en outre un volet sur les liaisons douces afin de planifier le renforcement du réseau en traitant les voiries structurantes selon les principes de partage modal, en mettant en œuvre un schéma prioritaire cyclable du Val d'Europe, en réduisant les effets de coupures qu'engendre l'autoroute A4 mais également la RD 934, en préservant les sentes existantes et en en créant de nouvelles afin de mailler le territoire d'un réseau complet et pratique. Le PADD affiche comme objectif la volonté de renforcer l'utilisation des modes doux en rendant continues les trames cyclables et piétonnières, et en articulant les liaisons futures avec les liaisons existantes.

Ces objectifs s'intègrent directement dans les orientations du PDUIF[10] qui table sur une diminution de la part des déplacements en voiture en faveur de déplacements en transports collectifs ou en modes doux.

[10] PDUIF : Plan de Déplacements Urbain d'Ile de France

2. DIVERSIFIER L'OFFRE MODALE

La ville des courtes distances ne peut exister dans la région Ile-de-France que si elle comporte également les caractéristiques de la ville multimodale. Le développement des mobilités alternatives doit être permis par les infrastructures que va planifier le schéma directeur des mobilités. L'ambition n'est pas de supprimer l'utilisation de la voiture (utopie sans aucun fondement à l'horizon 2030) mais de trouver d'autres moyens de l'utiliser (co-voiturage, voiture partagée permis par la création de parkings relais) afin de réguler le trafic et limiter la congestion du réseau routier. Des lieux d'échanges doivent donc dès lors être définis afin de favoriser le passage d'une mobilité à l'autre entre le vélo, la voiture, le bus, le RER et la marche.

Dans le cadre d'une politique globale de mobilité, le stationnement des différents modes de transport doit être pensé dans l'optique de favoriser les modes alternatifs à la voiture particulière.

Ainsi, au sein des opérations, le stationnement des voitures particulières et des deux-roues motorisés devra être assuré de manière à libérer le stationnement sur voirie pour les commerces, les visiteurs… Les élus souhaitent via le PLUi définir très clairement une politique de stationnement et notamment autour des gares RER afin d'éviter toute interférence avec le fonctionnement de l'agglomération.

AXE V. UN TERRITOIRE D'INNOVATION ENVIRONNEMENTALE, A BASSE CONSOMMATION, RESPECTUEUX DE SES MILIEUX NATURELS VIA UNE CONSOMMATION D'ESPACE LIMITEE

1. OPTIMISER LES DEPENSES ENERGETIQUES DANS LA PERSPECTIVE D'UNE REELLE TRANSITION ENERGETIQUE

Le Val d'Europe, au travers de cet objectif, s'inscrit pleinement dans la transition énergétique. D'autant plus que les objectifs de développement territorial induisent une augmentation de la demande en énergie du territoire, et notamment en énergie fossiles.

Le premier principe d'action que promeut le PADD est la limitation des consommations d'énergie. Les constructions devront respecter la RT 2012 et s'engager vers la prise en compte de la RT 2020. Il préconise de ce fait de suivre les principes du bioclimatisme (orientations des constructions, réduction des îlots de chaleur urbains grâce aux espaces verts…).

En outre, le projet affiche la volonté de maîtriser les consommations du mobilier urbain et des équipements publiques.

Par ailleurs, le projet souhaite répondre aux enjeux de raréfaction des ressources énergétiques fossiles et de l'augmentation du prix de l'énergie qui en découle et entraîne un phénomène de précarité énergétique des territoires. En ce sens il s'engage en faveur du développement de l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, filière bois-énergie, biomasse et solaire), à une échelle collective (réseaux de chaleur) permettant une optimisation du recours à ces énergies, comme à l'échelle des particuliers.

Enfin la volonté des élus sur le développement de mobilités alternatives à la voiture individuelle (Axe IV) permet également de répondre à l'objectif d'optimisation des dépenses énergétiques.

2. RESTAURER ET VALORISER LA BIODIVERSITE DU TERRITOIRE, VALORISER LE PAYSAGE

Bien que le territoire présente une biodiversité qualifiée d'ordinaire, il est nécessaire de se saisir de l'outil d'aménagement du territoire que constitue la Trame Verte et Bleue afin d'éviter une érosion plus marquée de la biodiversité. Au travers de cet objectif, le Val d'Europe répond également aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

Le réseau écologique est constitué de réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques les reliant les uns aux autres. Les réservoirs de biodiversité sont composés d'espaces remarquables, le plus souvent identifiés par des périmètres d'inventaire (ZNIEFF[11]…), de protection ou

[11] ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

de gestion (Natura 2000, Arrêté de Protection de Biotope…). Le PADD affiche donc la volonté de protéger de toute urbanisation les espaces naturels remarquables tels que les ZNIEFF, les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ou les autres milieux à forte valeur écologique ou forte potentialité.

Les corridors sont formés par des espaces de nature relais plus ou moins accueillants pour les espèces. Conscient de leur intérêt, le PADD s'engage dans la préservation de l'ensemble des milieux naturels présents (vergers, boisements, haies…) et en faveur de leur restauration. Le PADD précise même que la restauration de ces milieux est envisagée. Le projet affirme ainsi vouloir assurer la continuité écologique des milieux naturels en tant qu'éléments fondamentaux de la construction d'une trame verte à l'échelle du Val d'Europe.

Face aux dynamiques de suppression des éléments relais tels que les haies, les bosquets et à l'urbanisation de certaines lisières forestières, le PADD s'engage dans la conservation et le confortement de ces entités qui sont le support de continuités écologiques.

La trame bleue du Val d'Europe est constituée de plusieurs entités différentes : la Marne, plusieurs rus, des bassins de gestion des eaux pluviales intégrés dans le réseau hydrographique, des mares et autres zones humides. Ces espaces subissent également la pression de l'urbanisation. C'est pourquoi le PADD s'engage en faveur de leur préservation, de leur restauration et du maintien de leur vocation naturelle, conformément aux orientations du SDAGE[12]. Il affirme également la nécessité de reconstituer les ripisylves des rus dans un objectif écologique et de reconquête de la qualité de l'eau. En effet, le diagnostic du SDAGE fait apparaître une qualité hydromorphologique médiocre ayant des impacts négatifs sur l'état biologique et écologique des masses d'eau. De plus, l'état initial relève une disparition progressive des mares et autres pièces d'eau (mouillères…) justifiant ces mesures, ainsi que l'ambition d'un recul suffisant des constructions par rapport à ces espaces.

Dans le but d'améliorer le potentiel écologique des masses d'eau, le projet affirme la volonté de protéger, de manière générale les ressources en eau.

La poursuite de l'intégration des bassins d'eaux pluviales à la trame bleue du territoire est également confirmée avec le renforcement des objectifs paysagers et écologiques de ces pièces d'eau.

Le secteur IV est un secteur de ville nouvelle dans un contexte urbain francilien dense, présentant des objectifs de construction de logements importants pour les années à venir. Dans un processus d'intensification urbaine, la présence d'espaces verts est essentielle pour réduire l'effet

[12] SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

fragmentant des zones urbaines au regard de la Trame Verte et Bleue, mais également pour un cadre de vie de qualité offrant des espaces de respiration. Dans ce but, le projet affirme le souhait de développer l'offre en espaces verts dans le tissu urbain et la réhabilitation des espaces verts existants.

Enfin, le réseau écologique est impacté par différentes fragmentations linéaires représentées notamment par les infrastructures de transport importantes. Dans le but de constituer une Trame Verte et Bleue aussi continue et fonctionnelle que possible, le PADD s'engage dans l'atténuation de ces coupures urbaines.

Le patrimoine bâti du territoire est le support de la découverte du territoire et de son identité. Il révèle également une partie de son histoire. Il s'agit donc bien de le protéger et de le valoriser afin de permettre un développement urbain respectueux de ces richesses. C'est ce à quoi s'engage le PADD, que cela concerne le patrimoine bâti ou paysager.

C'est pourquoi le document favorise la préservation de l'aspect traditionnel des bourgs anciens, notamment lors des réhabilitations et des extensions, et souhaite définir des règles s'appliquant aux nouvelles constructions permettant une parfaite insertion avec l'existant.

Enfin, conscients de l'impact paysager que peut représenter le phénomène de mitage, les élus du Val d'Europe rappellent dans le projet la nécessité d'un urbanisme compact.

Au vu des objectifs de constructions de logements, d'équipements et de développement économiques s'imposant au territoire, l'insertion paysagère des nouveaux bâtiments est un réel enjeu.

Aussi il s'agira de respecter la structure paysagère des lieux par la préservation d'espace de transition/articulation entre les bourgs anciens et l'urbanisation récente, mais également le long des voies structurantes.

De plus, les nouveaux projets réalisés en extension de l'enveloppe bâtie existante viennent souvent modifier les entrées de ville existantes, voire en créer de nouvelles. Or, celles-ci sont essentielles pour la lisibilité du territoire, son appropriation, sa compréhension, et en sont de véritables vitrines pour tout nouvel arrivant. Aussi, le PADD veille-t-il à la valorisation de ces espaces.

Par ailleurs, les richesses patrimoniales et paysagères se traduisent également par la présence de points de vue remarquables ou de repères visuels, qui permettent également une meilleure lisibilité du territoire et de son paysage. Le PADD s'engage alors en faveur de leur préservation, notamment concernant les perspectives visuelles de la vallée de la Marne.

3. APPLIQUER LES PRINCIPES DES ECOQUARTIERS AUX PROJETS URBAINS

Le PADD prévoit deux projets de type Ecoquartier :

- L'Ecoquartier du Centre Urbain, qui englobera les ZAC du Centre Urbain du Val d'Europe, du Pré de Claye, des Gassets et des Studios et des Congrès.

En cohérence avec le SDRIF, la réalisation de cet Ecoquartier, avec des objectifs de composition urbaine et de densité optimisés, crée un véritable centre-ville de l'agglomération des 5 communes qui constituera le cœur du développement du territoire du Val d'Europe. Ce quartier présentera une grande mixité en termes de logements, d'activité, d'équipements, de parcs et d'infrastructures de transports.

Pôle de centralité à conforter

- L'Ecoquartier de Coupvray, qui englobera les ZAC des Trois Ormes et la ZAC de Coupvray.

Cet Ecoquartier prend en compte la préservation des espaces agricoles contigus et intègre la notion paysagère dans son développement. Par ailleurs, les corridors écologiques repérés sur le site seront préservés et valorisés. Enfin, la gestion des eaux pluviales a été intégrée dans la réflexion urbaine, engendrant la mise en place de dispositifs de rétention des eaux pluviales du fait d'une quasi impossibilité d'infiltration sur le secteur. Le paysage naturel et agricole constituera globalement un élément fort du projet urbain.

Ce quartier mixte habitat-commerces-équipements permettra également de créer un lien avec le tissu urbain et la gare d'Esbly, ouvrant ainsi le territoire vers l'extérieur.

4. LIMITER LES NUISANCES ET PROTEGER LES RESSOURCES EN EAU

Au vu des ambitions de développement du territoire, il est nécessaire de prévoir les moyens permettant de limiter les impacts de l'urbanisation sur l'environnement et le cadre de vie des habitants et usagers du territoire. Mais au-delà, les nouveaux projets urbains sont autant d'occasions de renforcer la performance environnementale du territoire dont se sont saisis les élus du Val d'Europe au travers de la rédaction du PADD, en se basant notamment sur un document stratégique existant : la charte de développement durable du Val d'Europe.

L'état initial fait mention d'impacts négatifs de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques et humides (rejets d'eaux usées, exploitation importante des nappes d'eau souterraines…). De ce fait, le PADD énonce des principes visant à améliorer la gestion de l'eau

dans son ensemble (alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales) dans un objectif de réduction des impacts sur la ressource et sur l'environnement. Il affirme notamment la volonté de développer la récupération de l'eau de pluie, qui participe à la fois à la maîtrise du ruissellement mais également à la réduction des consommations d'eau potable et donc des pressions sur la ressource.

En ce qui concerne la maîtrise du ruissellement des eaux, les projets doivent garantir dans leur conception ou dans les mesures compensatoires qu'ils proposent, la réduction des ruissellements.

Les communes de Magny-le Hongre, de Bailly Romainvilliers et de Coupvray se situent en totalité ou pour partie sur le bassin versant du Grand Morin sur lequel le SAGE des 2 Morins a été adopté le 10 février 2016 mais non approuvé. Le SAGE a notamment défini des zones de vulnérabilité des nappes souterraines sur lesquelles s'appliquent les prescriptions suivantes :

1) Dans les zones de très forte et forte vulnérabilité des nappes souterraines, les puits d'infiltration sont interdits, les techniques de récupération des eaux pluviales dans le réseau en cas de risque d'infiltration directe des eaux de ruissellement polluées ou potentiellement polluées dans les nappes phréatiques sont privilégiées.

2) Dans les zones de très forte vulnérabilité des nappes souterraines :
   - sont interdites les constructions ou installations susceptibles d'engendrer un risque de pollution de la nappe aquifère
   - sont autorisés l'extension ou le changement de destination des bâtiments existants à condition de prévenir les nuisances et dangers à l'égard des nappes souterraines.

Par ailleurs, le territoire se situe dans un contexte francilien où la qualité de l'air est fortement altérée, notamment par l'importance du trafic routier qui s'y exerce. Le Val d'Europe est également concerné par cette problématique, d'autant que les communes qui le composent sont traversées par des infrastructures de transport routier conséquentes. C'est donc dans le but d'une recherche de l'amélioration de la qualité de l'air que le PADD s'engage dans la mise en place d'une mobilité plus durable (amélioration de la desserte en transports en commun, développement des modes doux, réduction des distances de déplacement…).

De par la présence de nombreuses infrastructures de transport, mais également d'activités, sources de bruit, le Val d'Europe est exposé à un certain nombre de nuisances sonores. Il convient donc de prévenir l'apparition de nouvelles nuisances ou l'intensification des nuisances

existantes, mais également de protéger les habitants, actuels et futurs, de ces nuisances.

Le PADD a pour orientation d'agir sur la réduction de la place de la voiture dans les déplacements, et de limiter les nuisances sonores liées aux infrastructures nouvelles et de limiter les nuisances sonores liées à la station touristique.

5. GESTION DES DECHETS

Le développement urbain du territoire entraînera une augmentation de la production de déchets. Les dispositifs de collecte et de traitement devront donc être performants et adéquats pour éviter tout dysfonctionnement. C'est pourquoi le document énonce l'objectif suivant : « Optimiser les différentes phases du processus (collecte, tri, valorisation, traitement) pour aboutir à un impact environnemental le plus faible possible et à un coût financier acceptable par l'usager ».

Conscient de l'importance que représente l'implication des habitants et usagers dans la performance de la gestion et la réduction de la production globale de déchets, le PADD s'engage à renforcer les actions de sensibilisation en ce sens. Le projet ambitionne également de favoriser une meilleure performance du tri sélectif en mettant en œuvre les conditions qui y sont favorables.

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES OAP

PREAMBULE

Le PLUi du Val d'Europe s'articule autour de 2 typologies d'OAP :

- Les OAP thématiques (habitat, environnement, déplacement et transport) ;
- Les OAP sectorisées (aménagement et commerce).

Ces OAP constituent le volet opérationnel du PLU intercommunal. Venant répondre aux objectifs indiqués au sein du PADD, et notamment au scénario choisi, elles permettre d'encadrer la politique de l'habitat (OAP habitat), le développement commercial (le PLUI du Val d'Europe ne vaut pas SCOT) et de préserver le cadre de vie et les continuités écologiques par la définition d'une OAP environnement et d'une OAP déplacement et transport.

Les OAP aménagement sectorisées doivent définir les conditions d'urbanisation au sein du Val d'Europe. La cohérence avec les OAP thématiques et le règlement a été assurée afin de mettre en œuvre un projet de territoire ambitieux et durable.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA THEMATIQUE HABITAT

- **Cadre législatif**

En application de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des Plans Locaux d'Urbanisme tenant lieux de Programme Local de l'Habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'Habitation.

- **Champ d'application**

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'habitat fixent des orientations applicables à l'ensemble du territoire intercommunal.

- **Contexte local**

Le territoire de Val d'Europe correspond au secteur IV de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. A ce titre, le développement du Val d'Europe s'inscrit dans une Opération d'Intérêt National encadrée par un Projet d'Intérêt Général (PIG).

Le PIG a pour objectif minimum la construction de 70 000 logements par an sur la région Ile-de-France. La territorialisation de l'objectif de logements impose au secteur Chelles-Marne-la-Vallée de construire 3 267 logements neufs par an dont 800 pour le territoire du Val d'Europe afin atteindre les 26 000 logements à l'horizon 2025.

- **Intégration des objectifs règlementaires du PIG et de la loi SRU[13] dans l'OAP « habitat »**

Les objectifs en matière de logements sont, à terme :

- l'adaptation des objectifs de production liés à la modification de la loi SRU, notamment pour Chessy qui est déjà impacté ;
- l'actualisation des objectifs des communes qui ont décidé de se référer à un objectif de 25% de LLS[14] pour se rapprocher des objectifs légaux en 2025 ;
- la répartition des LLS sur chacune des communes.

Sur la période 2014-2019, les objectifs de production pris en compte par le PLH sont :

[13] Loi SRU : Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain
[14] LLS : Logements locatifs sociaux

- la traduction de l'objectif de 25% de LLS au sein du parc de logements en 2025 ;
- le rattrapage de production pour certaines communes ;
- la prise en compte du PIG et de l'objectif de production de 25% de logements en locatif social pour chaque opération nouvelle ;
- la prise en compte de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) et de la loi qui portent la production de LLS à 30% des logements.

Ainsi, afin de respecter le PIG, le PLH du Val d'Europe prévoit la production annuelle de 800 logements neufs, dont 645 dédiés aux logements familiaux.

De plus, 34% des logements commencés entre 2014 et 2019 seront des logements locatifs sociaux, permettant ainsi de viser les objectifs de la loi ALUR[15].

- **Traduction des enjeux du diagnostic**

Le diagnostic relève, entre autres, des enjeux relatifs à la démographie, à l'habitat, à l'économie et aux équipements. Ces enjeux peuvent être traduits par la définition d'orientations dans les OAP « habitat ».

Concernant la démographie, on relève une très forte croissance de la population due au solde migratoire, s'inscrivant dans les objectifs de l'OIN. Il est donc important que l'OAP habitat maintienne la réalisation d'un nombre important de logements afin de poursuivre cette tendance positive.

Il ressort également du diagnostic que la population est particulièrement jeune, malgré de fortes disparités sur le territoire. De même, le tissu social est très hétérogène selon les communes. Il convient donc de fixer dans les OAP à valeur de PLH une déclinaison spatiale des objectifs afin d'équilibrer voire de rééquilibrer les caractéristiques démographiques et sociales du Val d'Europe.

Par ailleurs, concernant la thématique habitat, le diagnostic montre globalement un équilibre entre la part de logements individuels et collectifs sur le territoire, bien qu'il existe des disparités importantes selon les communes. Ainsi la commune de Coupvray est composée en quasi-totalité de logements individuels alors que les communes de Serris et Chessy comptent une majorité de logements collectifs.

Le Val d'Europe dispose de plus d'une part de logement social inférieur à celle du département et de la région. Il est donc important que l'OAP valant PLH permette la réalisation d'un nombre suffisant de logements aidés, accessibles à toutes les classes de population. Ces logements

[15] Loi ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

devront également s'implanter de façon équilibrée sur le territoire afin de répondre aux fortes disparités de revenus moyens selon les communes relevées dans le diagnostic. L'étude relève également des disparités importantes dans le tissu social du territoire avec, par exemple, un nombre plus important de familles monoparentales à Serris que sur les autres communes. Ces populations fragiles doivent être au cœur des préconisations.

Les données économiques attestent d'une évolution très importante de la population active avec une majorité d'actifs travaillant sur le territoire du Val d'Europe. L'économie est principalement tournée vers le tertiaire, avec notamment le groupe Disney qui emploie 75% de la population active. Cependant, on relève un manque de pôles de proximité qui doivent être développés afin de répondre aux besoins quotidiens de la population et de favoriser une mixité fonctionnelle au sein des communes.

Enfin, malgré un niveau d'équipement global très satisfaisant sur l'ensemble du territoire, on remarque quelques déséquilibres, tels que l'absence de crèche dans la commune de Coupvray.

Au regard de ces constats issus du diagnostic territorial du Val d'Europe, il semble important que les OAP valant PLH fixent des orientations relatives à :

- La réalisation d'un nombre suffisant de constructions neuves afin d'atteindre les objectifs de l'OIN et du PIG ;
- La réalisation d'un nombre suffisant de logement locatifs sociaux, et plus généralement de logements abordables, afin de répondre aux besoins endogènes et de favoriser l'ancrage de toutes les populations sur le territoire ;
- La réalisation de logements adaptés à une population jeune ;
- La réalisation d'un nombre de logements adapté à la capacité d'emploi et d'équipement du secteur ;
- Un équilibrage, voir un rééquilibrage, des différentes typologies et formes d'habitat sur les différentes communes afin de garantir une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.

- **Traduction des orientations du PADD**

Le PADD organise le développement de l'habitat sur le territoire du Val d'Europe via l'axe stratégique n°2 : « L'innovation sociale : Accroitre l'attractivité du territoire pour les habitants actuels et futurs et viser une

plus grande cohésion sociale » décliné, pour sa part « habitat », par les objectifs suivants :

- **Répondre aux besoins endogènes, favoriser l'ancrage de la population, améliorer l'équilibre habitat-emploi-équipements**, qui peut se traduire par la réalisation d'un nombre de logements à la fois maîtrisé et suffisant pour le maintien de la population en place et l'accueil de population nouvelle, avec notamment la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements abordables, et ce tout en prenant en compte la capacité de création d'emplois et d'équipements sur le territoire.
- **Décliner spatialement les orientations du PLH conciliant les objectifs de l'OIN, du projet d'agglomération, du développement durable,** qui peut se traduire par un rééquilibrage de la production de logements, en termes de taille et de prix, afin d'égaliser l'offre en logement entre toutes les communes du territoire tout en limitant la consommation d'espace par la recherche de l'optimisation des tissus déjà urbanisés
- **Répondre aux besoins des populations nécessitant un soutien spécifique en utilisant tout le spectre des produits logements ou dispositifs**

Afin de s'inscrire dans la lignée du PADD et de respecter les objectifs de l'OIN, l'OAP thématique habitat prévoit de viser un objectif de 800 logements commencés par an, de garantir une plus grande mixité sociale et d'orienter la typologie des logements par taille, en correspondance avec les rééquilibrages socio-démographiques attendus (action 1).

Les OAP prévoient également d'accompagner la production de logements locatifs sociaux par des opérations d'acquisition/amélioration dans les bourgs anciens et de s'appuyer sur des conventions cadre ou des chartes pour orienter les opérations et garantir des prix de sorties compatibles avec les réorientations souhaitables de l'offre en logement (action 2).

Ces actions permettront de concrétiser l'objectif n°3 de l'axe 3 du PADD : « **Répondre aux besoins endogènes, favoriser l'ancrage de la population, améliorer l'équilibre habitat-emploi-équipements »**

Dans un second temps, les OAP s'engagent sur la territorialisation des objectifs de construction de logements locatifs sociaux, et notamment sur leur équilibrage sur chaque secteur, ainsi que sur la définition d'objectifs en accession à prix maitrisés (action 3).

Il s'agit également dans le cadre de cette OAP de répondre aux enjeux liés à la maîtrise des coûts du foncier et d'exploiter les potentialités offertes par le foncier mutable sur les secteurs déjà urbanisés (action 4).

Ces actions permettront la réalisation de l'objectif n°4 de l'axe 2 du PADD « **Décliner spatialement les orientations du PLH conciliant les objectifs de l'OIN, du projet d'agglomération, du développement durable ».**

Enfin, la poursuite d'un développement raisonné des résidences sociales, des résidences spécifiques et des logements étudiants, le développement de la politique d'accompagnement social des publics en difficulté, l'engagement d'une réflexion pour un hébergement temporaire et la prise en compte de la problématique liée aux gens du voyage permettra de répondre aux besoins des populations spécifiques fragiles ou en difficulté (action 5). Enfin, la gestion en partenariat des équilibres de peuplements (action 6) par la participation au suivi des conventions d'utilité sociale (CUS) des bailleurs sociaux et l'étude de la question de la délégation des contingents préfectoraux, par l'application éventuelle du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) à taux minoré sur le territoire et le suivi des collectifs privés à forte dominante locative permettra de répondre au mieux aux besoins de la population . Ces dernières actions s'inscrivent dans l'objectif n°5 de l'axe 2 du PADD « **Répondre aux besoins des populations nécessitant un soutien spécifique en utilisant tout le spectre des produits logements ou dispositifs »** et permettent ainsi d'offrir un parcours résidentiel complet et de maintenir toutes les catégories d'habitants sur le territoire dans de bonnes conditions.

Enfin, une dernière action s'intègre dans une orientation transversale de suivi, d'évaluation et d'échanges. Cette action n°7 cherche à disposer d'une information permanente/partagée et à évaluer/approfondir le dialogue partenarial. Il s'agit dans le cadre de cette action d'alimenter et de valoriser le dispositif d'observation en étudiant les indicateurs de suivi, d'évaluer la politique de l'habitat en s'appuyant sur l'observatoire « habitat-habitants », de mettre en place des groupes de travail thématiques avec les différents partenaires et d'étudier les modalités d'un renforcement de la compétence « habitat » au sein des services de la Communauté d'Agglomération.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA THEMATIQUE TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- **Cadre législatif**

En application de l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **Champ d'application**

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux transports et déplacements fixent des orientations applicables à l'ensemble du territoire intercommunal.

- **Respect du cadre législatif**

Le secteur IV de Marne-la-Vallée est, directement ou indirectement, impactée par plusieurs schémas d'aménagement fixant des préconisations en matière de transports et déplacement :

- Le SDRIF, qui fixe comme objectif en termes de transport de « concevoir des transports pour une vie moins dépendante de l'automobile » ;
- Le Grand Paris, pour lequel les transports en commun constituent un axe majeur, bien que le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe ne soit qu'indirectement impacté par le réseau de transport du Grand Paris ;
- Le PDUIF, qui, dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre, projette
    - Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
    - Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
    - Une diminution de 2% des déplacements en voiture et 2 roues motorisés.
- Le Plan Local de Déplacements sur les secteurs III et IV de Marne-la-Vallée et communes environnantes qui décline les objectifs fixés par le PDUIF, notamment la réorganisation de l'offre en transports collectifs, l'amélioration de l'offre en zone peu dense et la réduction des déplacements courts en voiture en faveur des modes doux.

Conformément aux objectifs du PLD, l'amélioration des conditions de déplacement se traduit par une structuration du réseau viaire et l'affichage des voies nouvelles et des doublements programmés. De même, la prise en compte des typologies d'aménagements de voirie préconisée par le PLD est réaffirmée.

- **Traduction des objectifs du diagnostic**

Le diagnostic territorial relève un certain nombre de faiblesses relatives à la thématique des transports et déplacements. En effet, les réseaux viaires sont globalement saturés, les liaisons entre les différents bourgs ne sont pas toujours de bonne qualité et empruntent souvent le circulaire.

Pour canaliser le trafic du réseau magistral et éviter que la vie des quartiers ne soit perturbée par un trafic qui n'y aurait pas sa place, les pénétrantes et les voiries du réseau structurant pourront se voir prolongées ou doublées si les études en démontrent le besoin.

Concernant les transports ferroviaires, le rabattement à partir de la gare du Val d'Europe vers les bourgs, à l'exception de Serris, n'est pas performant. Par ailleurs, la gare routière de Serris est en cours de saturation et la ligne de RER A est saturée. Enfin, certains secteurs du territoire ne sont pas desservis par des bus, ou à des fréquences très faibles (20 min en heure de pointe, plus d'une heure en heures creuses).

Les besoins se font donc ressentir en matière d'amélioration du réseau viaire et du rabattement à partir des gares, de développement des liaisons et de l'offre en transports en commun et de recherche de modes de déplacements alternatifs afin de compenser la saturation de l'ensemble de l'offre existante. Ces constats ont été pris en compte dans l'élaboration des OAP.

- **Traduction des objectifs du PADD**

L'axe stratégique 4 du PADD vise à « innover dans les mobilités, pour corréler le développement de l'offre modale de déplacements motorisés inutiles ». Il préconise notamment d'**assurer les liens vers les pôles régionaux de Paris mais aussi vers les pôles départementaux** : la vallée du Grand Morin, Meaux, Coulommiers, Melun…. Aussi l'OAP sur les transports et déplacements a été réfléchie dans une optique d'ouverture en définissant de nombreuses liaisons intersecteurs dont plusieurs permettant des échanges rapides.

Il vise également à assurer l'**accessibilité au territoire en interne**, tous modes confondus. Ainsi un réseau structurant composé de liaisons en sites propres et de dessertes de proximité sera réalisé ou conforté.

Le PADD prévoit également de **réduire la part modale de la voiture individuelle**, par la valorisation et le renforcement des transports alternatifs. Dans ce but, l'OAP prévoit des orientations pour les

déplacements et vélo et pour l'intermodalité en programmant l'achèvement du réseau structurant cyclable avec sa ramification dans les quartiers, et la réalisation conjointe de parcs de stationnement vélos.

Enfin il recommande la **gestion des stationnements** à l'échelle intercommunale. L'OAP traduit cette mesure en réaffirmant la maîtrise du stationnement automobile, par l'application de normes plancher et/ou plafond strictes et par une gestion publique du stationnement sur voirie.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LA THEMATIQUE COMMERCE

- **Cadre législatif**

En application des articles L.123-1-4 et L.122-1-9 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme, élaboré par un établissement public de coopération intercommunale en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, précisent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Elles définissent « les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centre-ville, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

- **Champ d'application**

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives à l'activité commerciale fixent des orientations applicables à l'ensemble du territoire intercommunal.

- **Respect du cadre législatif**

L'OAP relative à l'implantation commerciale sur le territoire définit pour chaque site économique, qu'il se situe au sein d'un centre-bourg ou au sein d'un quartier, sa structure selon son importante (centralité / polarité / pôle majeur) et sa vocation dominante (zone d'activité économique / commerce pur / urbain et tertiaire / loisirs et santé). Ces critères permettent de définir une armature économique générale de l'ensemble des activités économiques du territoire.

Pour chaque site est ensuite défini :

- son niveau de structure commerciale (aucun /centralité / polarité / pôle majeur),
- sa localisation géographique plus précise, sa famille de polarité (équipements commerciaux majeurs, commerces de proximité, vocation commerciale sous condition au sein des ZAE et en dehors des polarités, vocation à accueillir des commerces à préciser),

- son type de polarité (de ZAE, de proximité, purement commercial, etc.),
- la vocation de la zone (habitat, commerce, ZAE, services),
- des recommandations de surface (plancher ou de vente)
- des recommandations de fréquentation, et autres recommandations

Les secteurs jouant un rôle plus spécifiquement dans l'armature commerciale (hors ZAE, urbain et tertiaire, loisirs et santé) font ensuite l'objet de préconisations en termes du devenir des secteurs (attractivité), au regard des formes urbaines, des capacités de stationnement, de l'accessibilité notamment liaisons douces.

Cette OAP « commerce » définit ainsi les localisations préférentielles des commerces selon leur type, leur taille, leur spécificité, leur fréquentation et permet ainsi de situer au mieux les commerces de proximité dans les centralités urbaines des centres-bourgs et de sectoriser les pôles économiques en fonction de leur vocation. Cette implantation polarisée permet également de rapprocher les commerces à fréquentation régulière voire quotidienne des secteurs d'habitat et d'éloigner les commerces à fréquentation occasionnelle ainsi que ceux fortement consommateur d'espace.

- **Traduction des objectifs du diagnostic**

Le diagnostic révèle que les « pôles de proximité […] doivent être développés pour répondre aux besoins quotidiens de la population ». Cet enjeu se traduit par des préconisations dans les OAP qui prévoient de « développer », de « conforter », de « maintenir », voire d'étendre par l'urbanisation de zones 2AU les centralités et polarités commerciales des centre-bourgs et au sein des quartiers.

- **Traduction des objectifs du PADD**

L'objectif de cette OAP « commerce » est d'assurer la mise en œuvre de l'armature économique future établie au PADD.

L'axe stratégique n°3 du PADD vise à « affirmer les potentialités de développement économique du territoire par l'innovation économique ». Il projette notamment de « développer l'armature commerciale au regard des spécificités du Val d'Europe » en proposant « une offre polarisée, cohérente et adaptée au contexte territorial et urbain autour d'une hiérarchisation à 5 niveaux (proximité, urbain local, agglomération, départemental, régional) » dont les trois premiers niveaux s'apparentent respectivement aux centralités, polarités et pôles majeurs dans l'armature commerciale définie par l'OAP. L'axe stratégique du PADD prévoit également de « qualifier la dynamique pour chacune des polarités » en précisant son potentiel (à créer, maintenir, limiter ou réorienter) et sa

vocation (commerciale, mixte, tertiaire..). Ce point est traité dans la préconisation « Devenir » associée à chaque site commercial et dans l'armature économique du site (ZAE/ commerce pur / urbain et tertiaire / loisirs et santé). Le PADD préconise également la localisation préférentielle de l'activité commerciale, ce qui se traduit dans l'OAP par la définition de secteurs géographiques concernés. Enfin, les critères de développement durable doivent être intégrés, permettant de définir une identité et de singulariser les polarités commerciales. Ce dernier point se traduit dans l'OAP par la définition pour chaque site commercial de formes urbaines à respecter et de préconisations en termes de stationnement et de liaisons douces à créer, renforcer ou maintenir.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DEVELOPPEMENT DURABLE

L'OAP développement durable s'inscrit dans la volonté affirmée par l'axe 5 du PADD de répondre au défi environnemental que constitue le développement urbain soutenu du Val d'Europe. Il s'agit d'inscrire le projet de territoire dans une réelle durabilité.

- **Champs d'application**

Les prescriptions de l'OAP s'appliquent aux opérations groupées (ZAC, permis d'aménager, permis de construire groupés…) pour de nouveaux quartiers, des constructions nouvelles et aux opérations de renouvellement à partir de 10 logements. Elles définissent les principes et les objectifs de développement durable à respecter. L'OAP est accompagnée d'un guide de recommandations environnementales, annexé au PLUi.

Modification N°1 du PLUI
Pour plus de clarté dans l'application de l'OAP, la rédaction en vigueur est remplacée par la rédaction suivante :

Cette OAP s'applique à toutes les opérations nouvelles réalisées en ZAC ou hors ZAC pour toutes les catégories de constructions et aux opérations de renouvellement à partir de 10 logements, sauf pour les extensions des constructions existantes en toutes zones et sauf pour les constructions dans les parcs d'attractions Disney (bâtiments et attractions dans les zones UZSC-A, UZPCT-A, UZPCT-B et UZCI).

- **Thématique 1 : énergie et climat**

Dans le respect de l'orientation du PADD « optimiser les dépenses énergétiques dans le perspective d'une réelle transition énergétique » (axe 5), l'OAP prescrit que la part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global des opérations sera d'au moins 30%. D'autres orientations portent sur l'implantation des bâtiments afin de permettre à la fois la compacité et le « droit au soleil » pour tous.

Modification N°1 du PLUI
Dans un souci de cohérence, il est ajouté les hôtels dans les exceptions aux conditions d'épaisseur des bâtiments (épaisseur maximum des bâtiments de 14 m si la construction est de plus de 9 m de hauteur.

Modification N°4 du PLUI
L'OAP Environnement est modifié afin de préciser qu'une réduction du pourcentage d'énergies renouvelables pourra être autorisée en cas d'incapacité technique justifiée liée à la conception du bâtiment (de type data center) à atteindre les 30 % d'énergies renouvelables.

- **Thématique 2 : qualité du cadre de vie**

Le Val d'Europe bénéficie d'un cadre de vie privilégié que les nouvelles opérations de constructions ne doivent pas remettre en cause. Pour cela, il est prévu qu'elles se situent à moins de 20 minutes à pied de services de proximité et à moins de 10 minutes à pied d'espaces publics qualitatifs permettant le repos, le sport, les jeux et/ou la promenade. Ces

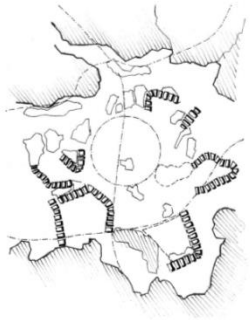
prescriptions répondent à l'orientation du PADD qui vise à « optimiser les équipements, les services publics et les espaces publics pour une gestion plus efficace du territoire » (axe 5). La préservation du cadre de vie sera également assurée par une bonne gestion des nuisances acoustiques, en réponse à l'orientation du PADD qui vise à « limiter les nuisances sonores, liées aux infrastructures routières et à la station touristique » (axe 5).

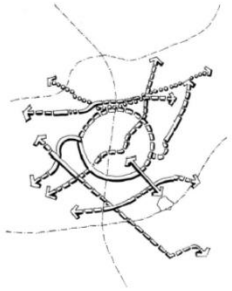
- **Thématique 3 : biodiversité et écologie**

Le territoire de Marne-la-Vallée s'inscrit dans la ceinture verte de l'Ile-de-France, comme un maillon Nord-Sud reliant le massif de Ferrières à la Marne. C'est un territoire historiquement agricole et marqué, depuis 1987, par le programme de développement du Projet d'Intérêt Général.

À l'échelle du Val d'Europe, l'urbanisation actuelle et future s'organise autour d'une charpente naturelle cohérente et lisible, prenant appui sur des structures paysagères majeures :

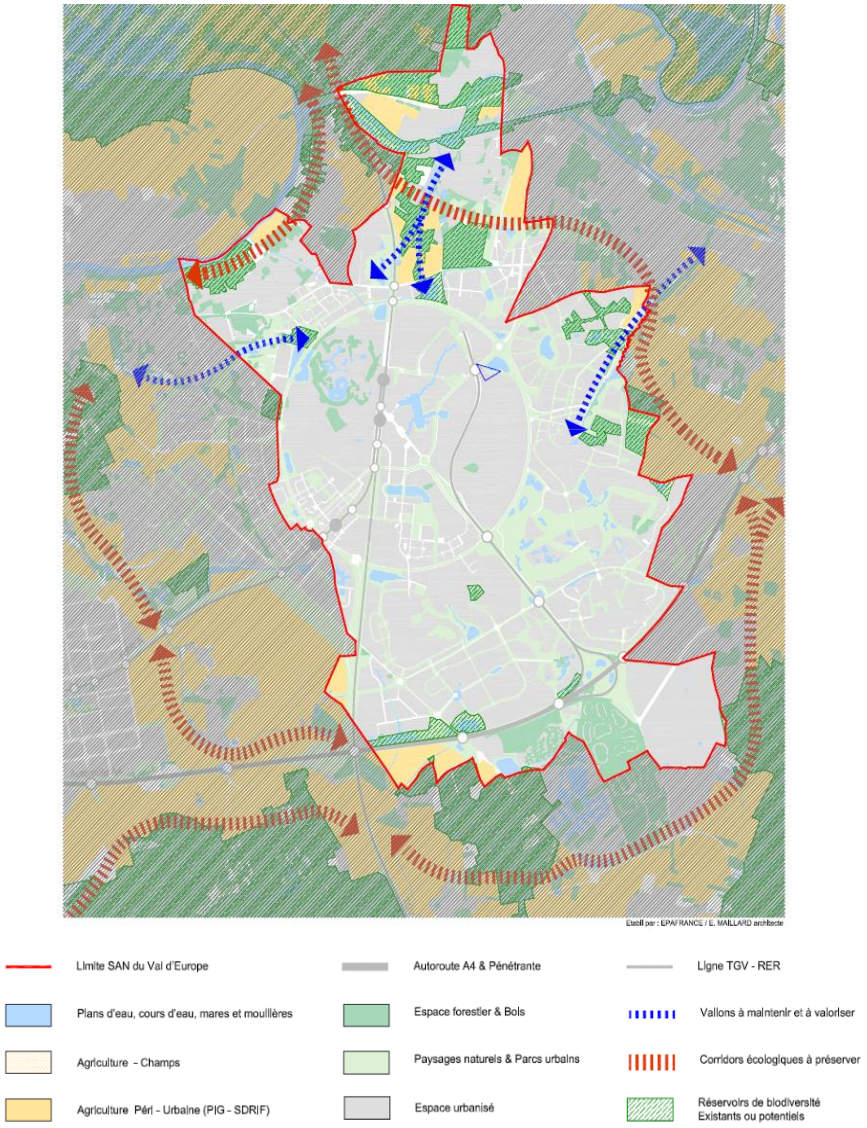
1. Au nord, la vallée de la Marne, dont la rivière constitue la limite de la ville ;
2. À l'est, la vallée du Grand-Morin, vis-à-vis de laquelle le Val d'Europe est positionné légèrement en retrait ;
3. Au sud, l'arc forestier du nord de la Brie boisée constitué des vastes massifs de Crécy et de Ferrières;
4. À l'ouest, les vallées de la Brosse et de la Gondoire ;
5. En son cœur, le Val d'Europe intègre des espaces ouverts, (grands parcs, espaces agricoles), au contact direct avec l'agglomération ;





Le SDRIF définit 3 grandes continuités écologiques sur le territoire du Val d'Europe:

6. Une liaison verte traverse le nord de Coupvray d'est en ouest situés entre la RD 934 et la rue de Montry. Cette liaison est partiellement couverte par un Espace Boisé Classé et classées en zone naturelle qui concourt à son maintien et sa mise en valeur,
7. Une seconde liaison verte relie les secteurs agricoles de Jossigny au parc du château de Coupvray,
8. Enfin, une continuité écologique ayant également fonction de liaison verte et d'espace de respiration traverse la commune de Magny-le-Hongre d'est en ouest au-dessus du bois de Montguillon.

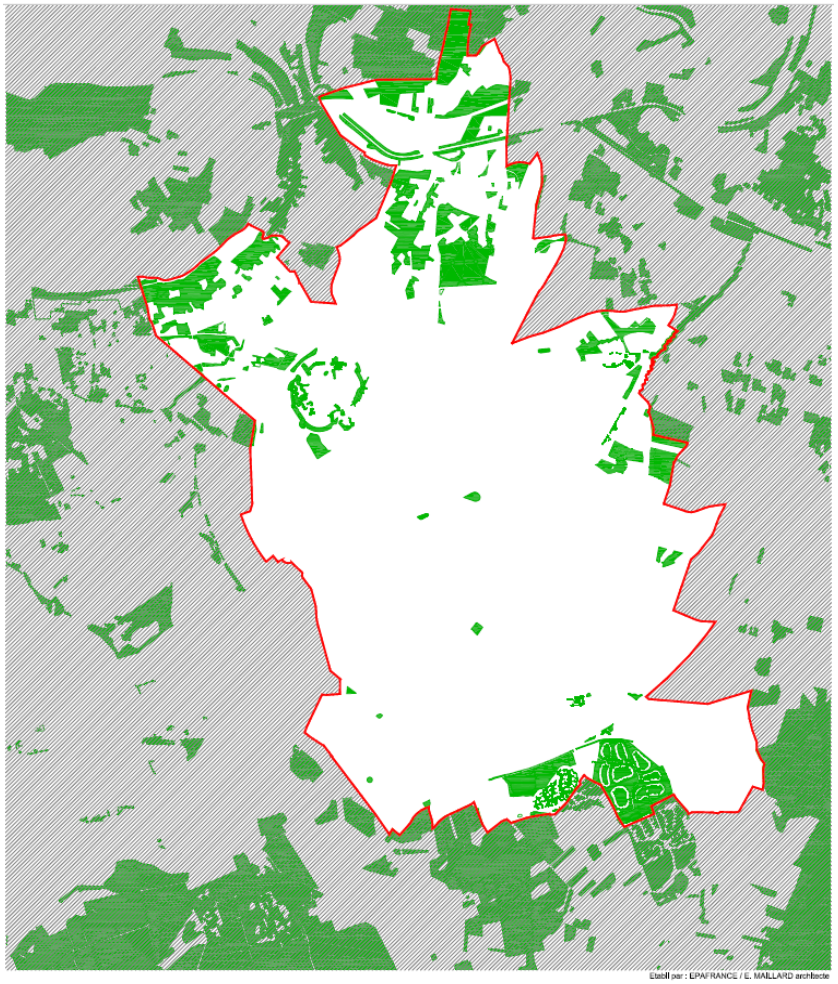


Carte 1 : réservoir de biodiversité

Les liaisons vertes et bleues localisées sur le Val d'Europe sont constituées des milieux boisés, ouverts et humides, des entités paysagères fortes du territoire. Elle relie au nord, la Marne, le Grand Morin, la vallée de la Gondoire aux grands massifs forestiers de Crécy et de Ferrières, au sud du territoire.

Les milieux boisés

Les emprises boisées ne sont pas nombreuses au sein du territoire du Val d'Europe. Les grands espaces boisés sont essentiellement localisés au sud du Val d'Europe. Ces grands massifs (Ferrières, Crécy), disposés en arc de Jossigny à Magny-le-Hongre sont principalement localisés sur le Val de Bussy, où ils sont fortement fragmentés. Ils sont isolés mais constituent des refuges pour la faune au milieu des zones urbanisées et des champs. Certains espaces boisés constituent des espaces de connexion avec les coeurs de nature, tels que le Bois de Chigny et les forêts du territoire de Marne-la-Vallée sur une aire élargie.

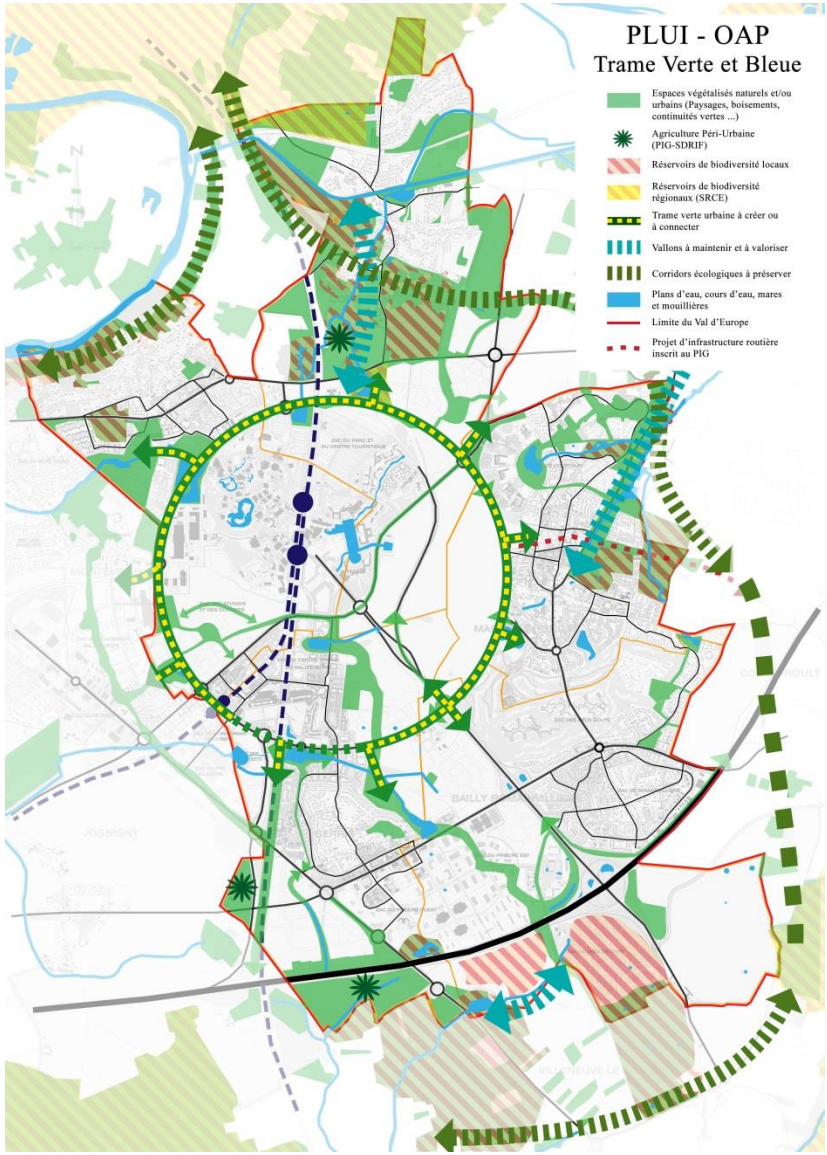


Carte 2 : Les espaces boisés

Les milieux humides et les milieux ouverts

Les milieux humides s'articulent autour des bassins et des rives de la Marne dont certains affluents émergent sur le territoire et s'écoulent le long d'axes nord-sud ou est-ouest. C'est le cas notamment du ru de La Gondoire, du ru des Gassets et du ru du Bicheret. Connectés à des cœurs de nature, ils participent fortement à la mise en réseau des espaces humides. La connexion de certains rus à la Marne ou à d'autres cœurs de nature en fait de véritables relais de biodiversité : c'est le cas du ru des Gassets qui est connecté au ru de la Gondoire et au territoire du Val de Bussy, du ru du Lochy est lui connecté à la rivière du Grand Morin. Ce réseau de rus vient également appuyer une vingtaine de plans d'eau (ru des Gassets, ru du Lochy) qui font un vaste réseau de collecte des eaux pluviales. Ils recueillent en effet les eaux de pluie et les restituent aux rivières grâce aux rus. Ces rus sont les derniers corridors écologiques humides du territoire. Ce réseau est parfois renforcé par des prairies humides accompagnant les cœurs de nature (la Marne, le canal de Chalifert).

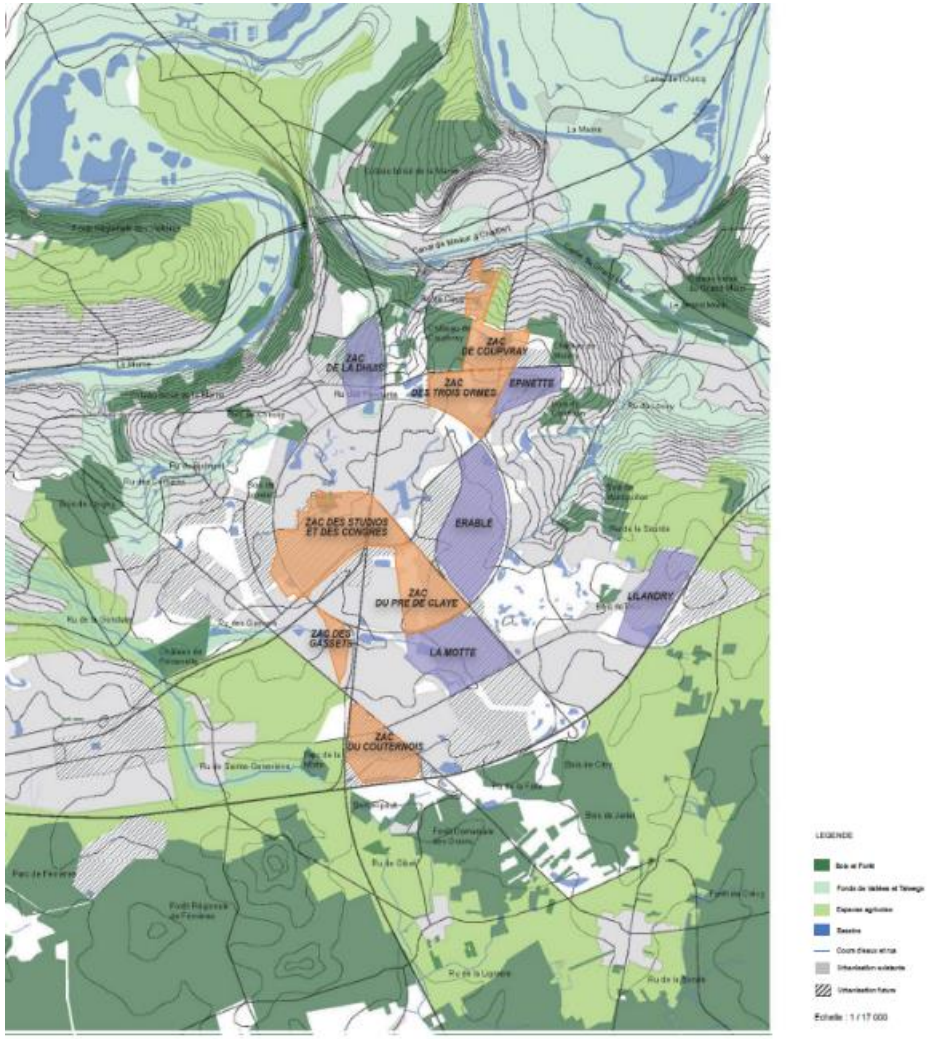
Les milieux ouverts sont constitués de plusieurs espaces : friches herbacées, prairies, espaces cultivés, etc.



carte 3 : Trame verte / trame bleue = synthèse

Le secteur du Val d'Europe est en cours d'urbanisation. Ces aménagements s'accompagnent notamment d'une ambition de réaliser des liaisons vertes et bleues qui dépassent l'échelle d'intervention locale et doivent s'inscrire dans une stratégie territoriale plus large, à l'échelle de l'Agglomération et de la Région.

La Communauté d'Agglomération et l'Epafrance ont élaborés un plan d'actions développement durable, dans un contexte où de nouvelles opérations à forte densité sont prévues (phase 4 PIG). EN effet, six nouvelles ZAC entrent en phase opérationnelle avec l'apparition des premières constructions : ZAC du Couternois, ZAC des Gassets, ZAC des Studios et des congrès, ZAC du Pré-de-Claye et ZAC des Trois Ormes, ZAC de Coupray L'aménagement et l'urbanisation du Val d'Europe constitue un enjeu stratégique dans la mise en place de nouvelles continuités. La restauration de continuités entre les composantes structurantes du paysage selon un axe nord sud et est ouest permettra de connecter les différents espaces de nature existants et programmés et de favoriser les déplacements entre les zones de refuges.



Carte 4 :ZAc en phase opérationnelles et périmètre en cours d'étude

Les projets envisagés sur le territoire du Val d'Europe impliquent de réduire certains de ces espaces ouverts. Ils sont vocation à être urbanisés (habitat, tourisme, activités) avec toutefois l'intégration d'espaces préservés d'urbanisation (espaces verts, agriculture urbaine) sur les communes de Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris et Bailly-Romainvilliers.

Ces nouveaux secteurs d'aménagement concourent à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue locale existante et supra-territoriale.

Dès leur conception en amont, les projets d'aménagements ont intégrés la nécessité de prendre en compte les corridors écologiques définis à l'échelle du Val d'Europe et la nécessité de les raccorder aux continuités existantes.

Ces espaces pourront être de deux types

1. Naturel : cours d'eau, ripisylve, lisière boisée, espaces agricoles ou naturels…
2. Ou plus artificiel : parc urbain, intégration dans les réalisations artificielles d'éléments existants susceptibles d'être maintenus, mail modes doux, haie vive agricole surtout si elle est bordée d'une bande enherbée et/ou d'un fossé, (Coupvray)…

Les obstacles sur le tracé retenu seront limités au maximum pour assurer une véritable fonction de conduction écologique. De plus, une bonne épaisseur de ces liaisons sera recherchée : 10 à 20 m (plus un corridor est large plus il est efficace)

Les projets d'aménagement ont été conçus de façon à ne pas créer d'isolats écologiques. Aussi, pour les zones plus urbanisées, les projets comprennent des aménagements écologiquement poreux notamment dans la conception des espaces publics (ex : mise en place de strates arborées et/ou arbustive et /ou herbacée le long des axes principaux, mail modes doux, réalisation de noues…).

1. *Intégration d'espaces de respiration participant à la mise en réseau des espaces ouverts à travers l'implantation de parcs urbains et/ou l'aménagement de promenades.*

Ces espaces relieront les quartiers aux grands espaces périphériques (liaison vers les bords de Marne et le Canal de Meaux à Chalifert au nord, liaison vers la Vallée de la Gondoire et du Bicheret à l'ouest , liaison vers Montguillon à l'est, liaison vers Villages Nature en direction de Villeneuve-le-Comte et la forêt de Ferrière au sud).

L'objectif est de maintenir certains des espaces ouverts existants, tout en prenant en compte la création de nouveaux espaces ouverts qui permettront de compenser les effets des projets. L'attractivité de ces espaces verts anthropiques, pour la faune et la flore, dépend fortement des modalités de gestion qu'il conviendra d'adapter au mieux. La mise en place d'une gestion différenciée sera recherchée de façon à laisser des zones refuge et favoriser la dynamique des sols.

Ces espaces relais permettront ainsi de traiter les coupures liées aux différentes fonctions urbaines. La connexion des espaces ouverts du Val d'Europe à ceux des territoires limitrophes, notamment le Val de Bussy constitue un enjeu fort participant au développement d'un réseau à l'échelle de la ville nouvelle.

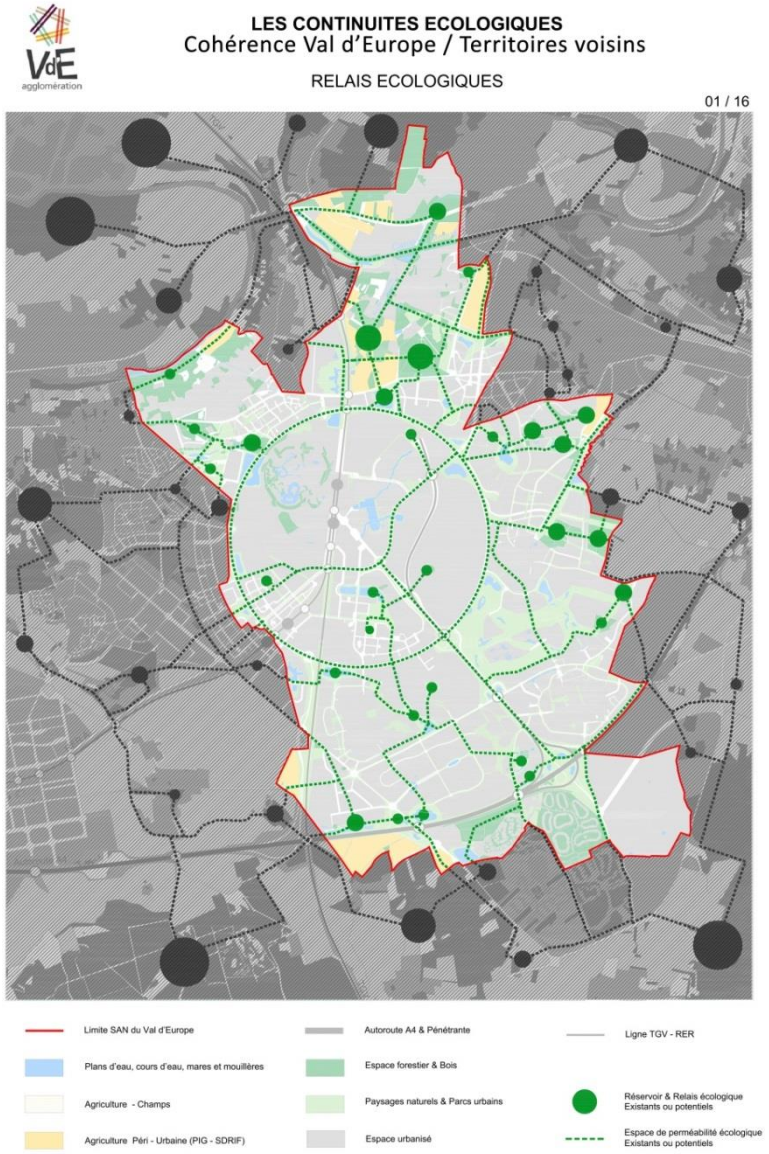
Pour qu'ils soient fonctionnels, ces espaces doivent être le plus large possible et être adaptés aux espèces en place (les reptiles suivent les talus, les chiroptères longent les haies…); Les ruptures seront identifiées et une réponse technique sera apportée.

2. *Développer et de renforcer la mise en réseau des espaces humides dans l'optique de les relier aux cœurs de nature (la Marne, les rus).*

Les projets prévus (ZAC des Gassets, ZAC des Studios et des Congrès, ZAC des Trois Ormes) prévoient d'ores et déjà de créer des bassins de régulation des écoulements des eaux pluviales permettant de valoriser la biodiversité et qui participeront au développement d'un réseau des milieux humides. Ces derniers pourront constituer des points d'approvisionnement pour la faune et favoriser le développement d'une flore spécifique. Des connexions devront être développées sur des axes nord-sud vers les cœurs de nature et est-ouest vers les secteurs et territoires limitrophes.

3. *Restauration des rus*

Leur état de conservation est généralement fortement dégradé ce qui diminue la fonctionnalité en termes de continuités. Leur restauration ainsi que celles de leurs berges et de leur libre écoulement est une priorité.



Carte 5 : Carte de synthèse des continuités écologiques

Les prescriptions de l'OAP concernant cette thématique répondent à l'objectif du PADD affirmant la nécessité de « restaurer et valoriser la biodiversité du territoire » (axe 5). En plus de préserver les espaces naturels existants, sur lesquels les projets doivent s'appuyer, il s'agit de les inscrire dans la Trame Verte et Bleue intercommunale et d'éviter au maximum « les ruptures de liens écologiques » (PADD). L'OAP impose une superficie d'espaces verts pour chaque opération (20% de la surface totale). L'OAP impose également que la conception des futures opérations prenne en compte la Trame Verte et Bleue définie en préservant et en s'appuyant sur les éléments déjà existants (boisements, ripisylves, haies, zones humides…). La recherche de porosité préconisée pour l'aménagement facilitera par ailleurs la circulation de la biodiversité sur le territoire intercommunal.

L'OAP présente également une cartographie du réseau écologique local afin de guider la mise en œuvre de la Trame Verte sur le territoire.

- **Thématique 4 : ressource en eau**

Dans chaque opération, une superficie d'espaces perméables correspondant à au moins 20% de la surface totale est exigée. Quant à la gestion des eaux pluviales, les techniques « tout tuyau » sont à délaissées au profit de méthodes alternatives, adaptées au contexte urbain. Ces prescriptions répondent à l'une des orientations de l'axe 5 du PADD : « protéger de manière générale les ressources en eau, améliorer la gestion de l'eau dans son ensemble. »

- **Thématique 5 : gestion des déchets**

L'OAP prescrit la gestion durable des déchets de chantier de chaque opération d'ensemble.

Modification N°4 du PLUI
L'OAP Environnement est modifiée, dans le souci du respect de la tranquillité des habitants, pour préciser que les points d'apport volontaire devront être implantés à une distance comprise entre 10 et 70 m maximum entre le PAV et l'entrée du bâtiment afin de réduire les nuisances.

- **Thématique 6 : mobilité durable**

Dans le respect du PADD (axe 5 – mobilités), l'OAP impose que :

- 90% des habitants de l'opération soient à moins d'1 km des services de proximité,
- 75% des habitants soient à moins de 600 mètres d'un arrêt de transport en commun,
- 100% des logements collectifs bénéficient de stationnements vélos.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORISEES

1. BAILLY-ROMAINVILLIERS

- **Aménagement à l'extérieur du centre-bourg de Romainvilliers et du hameau de Bailly**

Le site

L'OAP concerne les espaces aux abords du centre-bourg de Romainvilliers, qui constituent des zones de transition entre l'urbanisation continue (excepté le hameau de Bailly) et les secteurs agricoles et/ou naturels.

Les enjeux

Les prescriptions de l'OAP visent à préserver et mettre en valeur les milieux naturels et les paysages enserrant le centre-bourg de Romainvilliers. Elles répondent aux orientations du PADD suivantes :

- Préserver des espaces et des corridors naturels (axe 1),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Développer l'utilisation des modes actifs, doux (axe 5),
- Préserver les espaces naturels remarquables (axe 5),
- Protéger la ressource en eau (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes environnementaux

Les espaces boisés existants sont identifiés et préservés au titre des Espaces Boisés Classés (sites de la Plaine de la ferme des champs, au Nord-Est du centre-bourg) ou de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme (espace paysager à l'Est du champ du Prieuré). Cette inscription graphique garantit la préservation des boisements existants, participant notamment au développement du projet de Trame Verte et Bleue. Le parc paysager de part et d'autre de la RD 406 est également protégé. Le patrimoine naturel est complété par un réseau de mares et bassins de rétention des eaux pluviales, situés respectivement au Sud et à l'Ouest du territoire communal. L'OAP prévoit la préservation de ces sites et, éventuellement, la compensation, à valeur environnementale équivalente, des mares de la Plaine Saint Blandin, de la ZAC du bois de Citry et de la ZAC des Deux Golfs.

Ces espaces environnementaux ponctuels sont complétés par un réseau de continuités vertes à créer (entre les différents quartiers de la commune, en lien avec les autres espaces du Val d'Europe et avec les grands massifs boisés du Sud de l'A4 et de la vallée du Grand Morin) et conforter (liaison Nord Sud). Ces corridors verts peuvent être doublés de liaisons douces.

Principes paysagers

Une attention particulière est portée dans l'OAP aux traitements des limites entre les tissus urbains et les espaces naturels. La frange boisée d'une largeur minimale de 25 mètres, en limite Sud de l'A4 est préservée tandis que des traitements paysagers spécifiques sont à créer à l'Ouest de la RD 344 ainsi qu'aux abords de la RD 406. Ils doivent permettre de ménager des espaces tampons entre ces grandes infrastructures et les sites naturels.

Principes liés aux déplacements

L'OAP prévoit de préserver et renforcer le réseau de liaisons douces autour du centre-bourg de Romainvilliers. La piste cyclable existante au Nord-Est de la commune est confortée tandis que de nouvelles liaisons (douces et ou vertes et douces) sont à créer, le long de la RD 406 et de la RD 93a par exemple. Concernant le maillage viaire, le barreau routier entre l'A4 et la RN 36 est inscrit sur le schéma de l'OAP, tout comme l'accès à Villages Nature.

- **Développement de l'urbanisation sur la partie Ouest du territoire de Bailly-Romainvilliers**

Le site

Le périmètre de l'OAP couvre l'espace à urbaniser à l'Ouest de la commune, compris entre l'autoroute de l'Est au Sud, l'avenue Paul Séramy à l'Est, la RD344 au Nord et la limite administrative avec Serris à l'Ouest. Le site est identifié, sur le plan de zonage, en 2AUa (urbanisation à moyen/long terme) et en UZPE (ZAC du Prieuré est).

Les enjeux

Cet espace constitue un enjeu fondamental du projet communal par l'importance des constructions envisagées et la nécessité de raccorder les développements en cours et à venir au bourg existant, au Centre Urbain sur Serris et à la ZAC du Prieuré Ouest. Il s'agit d'accompagner le développement d'un territoire en pleine mutation urbaine et à forts enjeux économiques afin de constituer une véritable ville durable. L'urbanisation de ce secteur ne pourra donc être réalisée que dans le cadre d'opérations cohérentes favorisant une mixité des fonctions, une qualité du cadre de vie et une qualité paysagère et environnementale (création d'une trame verte, gestion de l'eau, etc...). L'OAP traduit les orientations du PADD suivantes :

- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Rendre possible les parcours résidentiels sur le territoire du Val d'Europe avec un habitat diversifié et adapté (axe 2),
- Développer l'offre de logement social pour attendre 25% de logements sociaux sur chacune des cinq communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe (axe 2),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Développer l'utilisation des modes actifs, doux (axe 5),
- Préserver les espaces naturels remarquables (axe 5),
- Protéger la ressource en eau (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

La mixité fonctionnelle du site est assurée par l'identification des occupations du sol : affectation dominante activités non nuisantes, mixte habitat/équipements/services/commerces, bureaux,... L'urbanisation du secteur doit contribuer à l'équilibre socio-économique de la commune. En matière d'habitat, l'OAP prévoit de créer une véritable diversité de l'offre en garantissant une mixité des typologies de logements (tailles et types d'occupation) et la programmation de 25% de logements locatifs sociaux.

Principes liés aux déplacements

Un réseau de voiries (principale, principale alternative et secondaire) est prévu, complété par un maillage de liaisons douces. La continuité cyclable à développer dans le cadre du Schéma cyclable structurant de Marne-la-Vallée (traversant le site d'Est en Ouest) est notamment identifiée. La localisation des liaisons et leur diversité (mutlimodalité) doit permettre de circuler de façon apaisé dans le secteur (principe de « parc habité ») tout en ayant accès au bourg de la commune mais aussi au Centre Urbain, au futur quartier de la Motte à Serris, à la ZAC du Prieuré Ouest et au Villages Nature.

Principes environnementaux et paysagers

Les problématiques environnementales et paysagères doivent être prises en compte dans l'aménagement du site. Cet objectif se traduit notamment par la définition d'une politique de gestion durable de l'eau, la préservation de boisements ou la réalisation d'une trame verte (du hameau de Bailly à la future plaine des sports). Une ceinture verte est à constituer autour du hameau de Bailly, afin d'en garantir sa valeur patrimoniale.

Dans ce cadre, il est imposé des tracés directeurs exigeants en matière de préservation de la biodiversité et de la Trame verte et Bleue sur ce secteur compte-tenu de l'importance des constructions envisagées.

La trame verte d'agglomération viendra notamment irriguer cet espace depuis Serris jusqu'au hameau de Bailly contribuant ainsi à renforcer la place de la nature à l'échelle de l'agglomération urbaine. Cette trame verte intégrera de plus des liaisons douces.

Cette trame verte s'appuiera sur 3 éléments :

- Au sud de la RD 406, par le mail planté menant au hameau de Bailly, et le parc à constituer au cœur même de celui-ci ;
- Au nord de la RD 406 par l'épaulement paysager du massif de la Motte ;
- Liaison verte structurante (Centre urbain/Sud A4). C'est sur cet axe vert que seront réalisées les principales liaisons douces reliant le centre urbain au Sud de l'A4 ;

- **Développement de l'urbanisation sur la partie Ouest du territoire de Bailly-Romainvilliers : zoom sur le hameau de Bailly**

Le site

L'OAP couvre le territoire du hameau de Bailly, situé au-delà de l'avenue Paul Séramy.

Les enjeux

Actuellement enserré par des espaces naturels, l'urbanisation de la partie Ouest de la commune va profondément bouleverser l'environnement du hameau. Dans ce contexte, l'OAP prévoit de préserver son identité tout en organisant son fonctionnement avec les nouveaux quartiers de la partie Ouest. Elle répond aux prescriptions du PADD suivantes :

- Renforcer les centralités particulières (axe 1), dont le hameau de Bailly-Romainvilliers fait partie,
- Valoriser le patrimoine historique bâti en lui donnant de nouveaux usages dans un processus de renouvellement urbain (axe 1),
- Préserver des espaces et des corridors naturels (axe 1),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Développer l'utilisation des modes actifs, doux (axe 5),
- Protéger la ressource en eau (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes environnementaux et paysagers

Au cœur du hameau, les espaces boisés existants sont à valoriser. Sur ses abords, une ceinture verte est à créer pour garantir sa préservation patrimoniale. Elle peut accueillir quelques équipements et / ou activités ne nuisant pas à la qualité du hameau. Au-delà, un traitement paysager particulier doit être pensé pour assurer une transition douce avec l'avenue Paul Séramy. Des continuités écologiques sont prévues et relient le Sud du hameau aux futurs espaces urbanisés de la partie Ouest de la

commune. Enfin, une attention particulière est portée à la gestion des eaux, par la préservation du bassin des eaux pluviales existant.

Principes liés au patrimoine

L'identité du hameau de Bailly est en partie fondée sur l'homogénéité et la qualité architecturales des bâtiments qui le composent. Des dispositions de préservation et de valorisation de ce patrimoine sont inscrites dans l'OAP : identification de bâtis à valoriser, délimitation du front bâti existant…

Principes liés aux déplacements

L'OAP prévoit la création d'un réseau de liaisons douces, complémentaires aux voiries existantes, pour circuler dans l'espace du hameau et le rattacher aux futurs quartiers au Nord.

Principes d'aménagement des espaces libres

Les prescriptions de l'OAP visent à aménager les espaces publics du hameau, notamment, par la création d'une esplanade et d'une voie jardin au Nord.

Modification N°1 du PLUI
Le paragraphe suivant est complété :

- Espaces verts /infiltration
Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques et locales nécessitant peu d'arrosage et d'entretien

- **Centre-bourg de Romainvilliers**

Le site

L'OAP couvre le centre-bourg de Romainvilliers.

Les enjeux

Dans un contexte de mutation importante des abords du centre-bourg les principes de l'OAP visent la préservation et la mise en valeur des paysages, du patrimoine et du fonctionnement urbain qui fondent son identité. Ils déclinent les objectifs suivants du PADD :

- Affirmer le bourg de Bailly-Romainvilliers comme une centralité complémentaire au Centre Urbain (axe 1),
- Valoriser le patrimoine historique bâti en lui donnant de nouveaux usages dans un processus de renouvellement urbain (axe 1),
- Préserver des espaces et des corridors naturels (axe 1),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Développer l'utilisation des modes actifs, doux (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes liés aux déplacements

Plusieurs liaisons douces (vertes structurantes et complémentaires) sont à créer ou conforter. Elles permettront les dessertes internes au centre-bourg et les liaisons avec le reste de la commune.

Principes environnementaux et paysagers

A l'Est du centre-bourg, la continué écologique existante est à renforcer par l'aménagement des talus et des bas-côtés de l'A4.

Principes liés au patrimoine

Trois espaces urbains remarquables sont identifiés : le cœur de village, la ferme de Saint-Blandin et la ferme de Lilandry. L'OAP prévoit de préserver les qualités architecturales et urbaines de ses secteurs, en cohérence avec les prescriptions du zonage et du règlement, afin de maintenir l'aspect traditionnel du centre ancien.

Modification N°1 du PLUI
Afin de mettre en cohérence l'OAP avec le plan de zonage et de rectifier ainsi une erreur matérielle, la cartographie de l'OAP aménagement concernant les espaces urbains remarquables du centre bourg de Bailly-Romainvilliers est modifiée : une partie de la protection cœur d'ilot sur une parcelle est supprimée.

2. CHESSY

- **Le centre urbain ouest**

Le site

L'OAP s'étend essentiellement sur le périmètre « Chessy Centre Urbain Ouest » du PIG de 2010, situé au Sud de la commune. Il couvre également une petite partie des quartiers du PIG dénommés «Quartier ludique Ouest » et «Quartier touristique ».

Les enjeux

Cet espace est stratégique pour le développement de la commune au sein du Val d'Europe. Il constitue en effet l'extension du Centre Urbain qui accueille une diversité de fonctions et se situe à l'interface de plusieurs pôles (gares TGV/RER, Disney-Village et Station Touristique). Il s'agit d'assurer un aménagement intégrant les problématiques du développement durable et cohérent avec l'ensemble des quartiers existants ou projetés sur Chessy et les communes riveraines (Montévrain, Serris et Coupvray). L'OAP décline les principes suivants du PADD :

- Affirmer comme centralité principale le Centre Urbain (axe 1),
- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Rendre possible les parcours résidentiels sur le territoire du Val d'Europe avec un habitat diversifié et adapté (axe 2),

- Développer l'offre de logement social pour attendre 25% de logements sociaux sur chacune des cinq communes du territoire de la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe (axe 2),
- Diversifier le tourisme (notamment d'affaire) et les autres filières d'activités économiques (axe 3),
- Développer l'armature commerciale (axe 3),
- Relier le centre urbain, desservi par le RER, au pôle gare TVG-RER de Chessy (axe 3),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Limiter les nuisances (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'OAP a pour objectif de permettre l'accueil de nouveaux programmes, dans le respect du PIG. Une partie étant déjà développée, elle ne concerne que les éléments restant à réaliser.

	Prévisions du PIG à terme	Programmes à réaliser (OAP)
Logements	2500	1800
Résidences sociales et spécifiques	625 unités	500 unités
Commerces de proximité	11 000 m²	8 241 m²
Bureaux	450 000 m² dont 60 000 m² dans le triangle de Bellesmes	372 000 m² dont 120 000 m² dans le triangle de Bellesmes
Hôtels	1900 chambres	1900 chambres
Equipements	1 ha + centre de congrès de 40 000 m²	1 ha + centre de congrès de 40 000 m²

Des prescriptions particulières concernant l'habitat sont définies. Il s'agit de garantir une mixité des typologies de logements en matière de taille des logements et des types d'occupation, de répondre aux besoins de toutes les populations, de garantir la programmation de 25% de logements locatifs sociaux et de veiller et contenir la représentation des résidences spécifiques au sein du quartier en adéquation avec le tissu urbain constitué ou en cours.

Principes paysagers et environnementaux

L'OAP vise à assurer une cohérence urbaine entre les différents secteurs pour garantir un cadre de vie de qualité. Une attention particulière est portée aux transitions entre les différentes fonctions urbaines dans le secteur ainsi qu'à la gestion des franges. L'avenue Hergé sera, par exemple, traitée en boulevard urbain tandis qu'un parc urbain majeur est prévu au cœur du quartier. Les prescriptions de l'OAP prennent également en compte les nuisances liées à la proximité des infrastructures

de transports et des parcs d'attraction. Enfin, les aménagements réalisés sur le secteur devront privilégier une gestion économe de l'énergie et des ressources.

Il est par ailleurs imposé la création d'un parc urbain majeur au cœur du quartier, connecté aux espaces verts alentours par des coulées vertes. Cet ensemble permettra d'assurer le maintien des corridors écologiques locaux.

Les projets paysagers devront proposer une diversité de strates et d'essences végétales, principalement locales, ce qui s'inscrit en compatibilité avec la recherche de biodiversité.

Principes liés aux déplacements

Le réseau viaire existant est conforté (avenue Hergé, boulevard du Grand Fossé ou encore avenue Paul Séramy), et complété par de nouvelles voies de desserte, accueillant des flux automobiles comme les modes doux. Il s'agit de constituer un maillage viaire performant et d'assurer des liens entre les différents quartiers de Chessy mais aussi avec les communes avoisinantes.

Modification N°1 du PLUI

La reconfiguration de certains éléments du programme de la ZAC des studios et des congrès conduit à modifier l'OAP de la façon suivante :

« un parc urbain majeur de 4 hectares minimum » est remplacé par « un parc urbain majeur d'environ 3 hectares » et il est ajouté : « Des espaces verts de proximité ainsi que des jardins familiaux seront également créés sur le quartier ».

Par ailleurs, l'OAP est modifiée en ce qui concerne la typologie et la taille des Logements Locatifs Sociaux.
En effet, il est indiqué dans l'OAP existante :
« Chaque programme devra comporter une répartition équilibrée de la taille des logements : 25 % de T1/T2 – 50 % de T3/T4 et 10 % de T5 et plus. »
Or, en logement social, l'application de cette règle confrontée aux opérations en cours et en projet s'avère contraignante voire contradictoire avec l'optimisation des montages y compris financiers des opérations en locatif social.
Considérant que ces opérations font l'objet d'échanges préalables avec les collectivités territoriales et sont aujourd'hui encadrées par la convention cadre pour la mise en place de la garantie d'emprunt, il est proposé d'exempter les opérations en logement social de ces objectifs. La phrase de l'OAP est ainsi modifiée : « Chaque programme, excepté ceux concernant la réalisation de logements locatifs sociaux en maitrise d'ouvrage directe, devra comporter une répartition équilibrée de la taille des logements : 25 % de T1/T2, 50 % minimum de T3/T4 et un minimum de 10 % de T5 et plus. ».

3. COUPVRAY

- **Les cent arpents et les trois ormes**

Le site

Le périmètre de l'OAP couvre des grandes plaines, actuellement agricoles, localisées entre le plateau de la Brie et les coteaux de la Marne. Le secteur

est divisé en deux par la RD934 : au Nord, les Cent Arpents, au Sud les Trois Ormes.

Les enjeux

L'ouverture partielle à l'urbanisation de ce secteur doit se faire en cohérence avec ses qualités paysagères et environnementales et le maintien d'une destination agricole. Il s'agit également d'assurer une cohérence entre l'aménagement de ces nouveaux quartiers et le reste de la commune de Coupvray, notamment par une gestion adaptée de la densité et des flux. L'OAP répond aux orientations suivantes du PADD :

- Renforcer les centralités particulières, dont la nouvelle centralité aux abords de la RD934 fait partie (axe 1),
- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Préserver des espaces et des corridors naturels (axe 1),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Développer des aménagements et des sites propres pour les bus (axe 4),
- Développer l'utilisation des modes actifs, doux (axe 5),
- Préserver les espaces naturels remarquables (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'OAP localise les futures fonctions du secteur. Seul l'espace des « Vignes Rouges » conserve sa vocation agricole. Pour les autres lieux-dits, les destinations sont de quatre types : mixte à dominante habitat, mixte, activité hôtelière, activités et équipements. Les nouvelles constructions s'organisent selon différents niveaux de densité. Les espaces de densité soutenue se concentrent autour du futur pôle de centralité (échangeur RD5d et RD934) et aux abords du boulevard Circulaire.

Principes paysagers et environnementaux

L'OAP prévoit la réalisation d'une trame verte, en direction Nord-Sud. Cette trame verte d'une largeur de 100m minimum selon un axe Nord-Sud doit permettre de préserver et renforcer la place de la nature dans l'agglomération urbaine par la constitution progressive d'un maillage vert irriguant l'ensemble des tissus urbains au service des habitants et des visiteurs. Elle permettra notamment de garantir la préservation en espace naturel ou agricole, d'une grande partie de terrains sur les différents lieux-dits. La gestion de ces espaces pourra ainsi mettre en avant la position de belvédère, l'agriculture de proximité, les vergers, la gestion des eaux pluviales et/ou les jardins familiaux.

La préservation des zones boisées, des arbres remarquables, des friches et des secteurs de prairies de fauche est également prévue afin de limiter la destruction d'habitats.

Les mares à forte valeur écologique ont été intégrées dans la trame verte en tant qu'espace naturel à préserver.

L'OAP vise également à mettre en valeur le parc du Château par l'aménagement d'une coulée verte et de liaisons douces mais aussi par la préservation des vues remarquables. Les espaces naturels existants sont identifiés et à préserver : boisements, arbres remarquables. Les futures constructions du secteur de l'OAP devront respecter les principes du développement durable : optimisation de l'utilisation de l'espace, gestion des eaux pluviales, etc.

Principes liés aux déplacements

Le réaménagement de la RD934 en boulevard urbain est réaffirmé dans l'OAP. Une voie nouvelle, dont le tracé reste encore à localiser, est prévue du Nord au Sud du secteur. Elle sera adaptée à la circulation de transports en commun en site propre. Le maillage viaire est complété par un réseau de liaisons douces.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Cette OAP est modifiée pour intégrer la localisation des bâtiments comprenant un retrait en attique.

Modification N°1 du PLUI
Il est ajouté sur la carte de la page 133 « ZAC de Coupvray » et « ZAC des Trois ormes ».

- **La Fosse Saint-Etienne**

Le site

L'OAP couvre un terrain de 6 hectares environ, situé sur les coteaux Sud du bassin versant de la Marne. Il se trouve à proximité du Canal de Meaux à Chalifert et au Nord-Ouest du terrain agricole des Vignes Rouges.

Les enjeux

L'urbanisation de la Fosse Saint-Etienne doit se faire en prenant en compte les caractéristiques topologiques du site (forte pente), ses qualités paysagères (présence de boisements à l'Est et de vues vers Esbly) et sa position stratégique, à proximité immédiate du Canal de Meaux à Chalifert et en entrée de ville. L'OAP transcrit les objectifs suivants du PADD :

- Préserver des espaces et des corridors naturels (axe 1),
- Préserver le cadre de vie (axe 2),
- Rendre possible les parcours résidentiels sur le territoire du Val d'Europe avec un habitat diversifié et adapté (axe 2),
- Diversifier le tourisme (axe 3),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Préserver les perspectives visuelles (axe 5)

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

Sur la partie Ouest du site, l'OAP localise un périmètre d'intervention où une mixité de l'habitat est à favoriser (diversité de typologies de logements) tandis qu'au Nord est prévu le projet de restructuration du fond de l'Aulnoye. Afin de mettre en valeur les abords du canal, l'aménagement d'un port de plaisance est envisagé, ainsi que la construction de logements.

Principes environnementaux et paysagers

Le site connaissant un dénivelé relativement important, l'OAP prescrit la réalisation de travaux de terrassement sur la partie Ouest, vouée à être urbanisée. Les futures constructions devront s'intégrer au relief, en dégradant les hauteurs en fonction de la pente notamment. Les espaces boisés à l'Est du site sont à préserver et à mettre en valeur. Des traitements paysagers spécifiques sont prévus pour le talus à l'Ouest des boisements et l'entrée de ville, au Nord du secteur. Un système de noues paysagères doit être favorisé pour le traitement des eaux pluviales.

Dans ce cadre, il s'agit notamment de réaliser un traitement paysager d'entrée de ville le long de la RD 5, un traitement paysager du talus existant le long du chemin de Fours à Chaux, de prévoir le maintien/reconstitution de l'espace boisé situé à l'Est ou encore la création d'une trame végétale en accompagnement d'un système de noues paysagères.

Principes liés aux déplacements

L'OAP prévoit la création d'une nouvelle voie de desserte, débouchant sur un carrefour avec la RD5, à aménager en tenant compte de la qualité paysagère du site. Les cheminements piétons existants sont à requalifier et un nouvel itinéraire doux est mis en place, entre le secteur de la Fontaine Fleurie et le chemin des Bonshommes.

- **Les chauds soleils**

Le site

L'OAP s'étend sur un périmètre localisé entre la ligne de chemin de fer Paris-Meaux et le canal de Meaux à Chalifert. Appartenant à une vaste surface agricole, il constitue une importante entrée de ville, depuis la RD45a.

Les enjeux

L'urbanisation de ce secteur vise d'une part à aménager une entrée de ville tout en affirmant la limite entre espace urbain et surfaces agricoles ; d'autre part à créer des liaisons douces permettant des liens avec le

centre de la commune. L'OAP répond aux orientations suivantes du PADD :

- Eviter l'habitat pavillonnaire lâche (axe 1),
- Préserver le cadre de vie (axe 2),
- Rendre possible les parcours résidentiels sur le territoire du Val d'Europe avec un habitat diversifié et adapté (axe 2),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Développer des liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5),
- Limiter les nuisances (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'ouverture à l'urbanisation du site se fera au bénéfice de la construction de logements. L'OAP prescrit la réalisation de typologies d'habitat diverses : individuel, individuel groupé et petit collectif.

Principes environnementaux et paysagers

L'aménagement du secteur des Chauds Soleils doit tenir compte de sa position d'interface entre l'espace urbanisé continu et les surfaces agricoles. A l'Ouest du site, les fonds de jardin devront être traités de façon particulièrement qualitative pour ménager une transition douce. Le cadre de vie sera également assuré par la création d'un espace public vert au centre du nouvel îlot. Les espaces boisés au Sud de la voie ferrée sont à conserver. Ils constituent un espace tampon. Enfin, les abords de la RD45a seront requalifiés pour marquer l'entrée de ville.

Il est notamment prévu de conserver une densité importante de végétaux sur le pourtour du site (au Nord, Est et Sud) par :

- La constitution d'un front urbain vert à travers les plantations de fond de jardin à l'Ouest,
- Le traitement paysager de l'interface entre la RD 45a et le site,
- Le maintien ou la reconstitution de la lisière boisée comprise entre le site et la ligne ferroviaire.

Principes liés aux déplacements

Les nouvelles habitations seront desservies par une voie de desserte partant de la RD45a (carrefour à prévoir). Elle sera complétée par des itinéraires piétons, permettant notamment d'atteindre le centre de la commune et ses principaux équipements.

- **Ilot Saint Pierre**

Le site

L'OAP couvre le périmètre du plan de masse de l'îlot Saint Pierre, situé à l'Est du centre bourg et desservi par les rues Saint Denis et Saint Pierre.

Les enjeux

L'îlot Saint Pierre fait l'objet d'un secteur de plan masse au règlement du PLUi, que l'OAP vient compléter. L'objectif principal vise la restructuration et la valorisation de cet espace d'extension du bourg. Les principes du PADD déclinés sont les suivants :

- Renforcer les centralités de Coupvray (axe 1),
- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Privilégier des formes urbaines mixtes et compactes (axe 1),
- Rendre possible les parcours résidentiels sur le territoire avec un habitat diversifié et adapté (axe 2),
- Développer l'armature commerciale (axe 3).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'OAP encadre, en complément du règlement, la réalisation d'un ensemble immobilier sur le secteur. Elle prescrit une mixité des fonctions (logements et commerce) ainsi qu'une diversité dans l'offre d'habitat produite (20% de logements locatifs sociaux / 80% de logements en accession). Ces nouvelles constructions permettront de redynamiser le centre-bourg.

Principes paysagers

Cette extension du bourg doit se faire dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines existantes. L'OAP prévoit, par exemple, un alignement obligatoire des constructions par rapport à la rue Saint Denis.

Principes liés aux déplacements

L'OAP rappelle les prescriptions du plan masse en termes de réseaux et circulations, notamment la création d'une nouvelle voie de liaison entre la rue Montry et la rue Saint Pierre.

4. MAGNY-LE-HONGRE

- **Secteur Nord-Est de Courtalin**

Le site

L'OAP porte sur le périmètre Nord-Est de la ZAC de Courtalin, localisé à la limite Nord du territoire communal et devant accueillir un nouveau quartier résidentiel.

Les enjeux

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Nord-Est de Courtalin devra tenir compte des qualités environnementales du site et assurer une cohérence avec les autres développements de la ZAC. L'OAP décline les prescriptions du PADD suivantes :

- Eviter l'habitat pavillonnaire lâche (axe 1),
- Encourager la mixité sociale à l'échelle des bâtiments et des quartiers (axe 2),
- Développer et hiérarchiser le maillage des transports publics (axe 4),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Préserver les espaces naturels remarquables (axe 5),
- Reconstituer les ripisylves des rus (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'OAP définit trois sites de construction de logements et un secteur réservé à de potentiels équipements. Elle préconise une diversité des typologies d'habitat afin de favoriser les parcours résidentiel et la mixité sociale.

Principes environnementaux et paysagers

L'ambition est de développer une relation forte ville-nature. Les boisements existants sur le site seront ainsi partiellement préservés, notamment pour constituer une continuité écologique Est-Ouest. Le traitement des limites entre zones urbaines et espaces boisés devra faire l'objet d'une attention particulière. Les plans d'eau du Courtalin et du Lochy seront confortés et reliés entre eux par une promenade piétonne. Enfin, l'organisation de l'urbanisation du site devra se faire dans le respect de son relief.

Dans ce cadre, il est prévu la conservation d'une partie des boisements de façon à créer une continuité paysagère boisée d'une largeur minimale de 35 mètres, d'orientation Est-Ouest, et aménagée en vue d'un usage public. Les boisements seront également préservés de façon à conforter une continuité écologique d'orientation Nord-Ouest (en lien avec les terres agricoles) /Sud-Est (en lien avec la ripisylve du ru de Lochy).

Principes liés aux déplacements

De nouvelles voies seront créées pour desservir les quartiers d'habitation, depuis la rue des Epinettes. La RD93 devra être requalifiée et deux lignes de bus permettront l'accès aux quartiers. L'offre en mode alternatif à la voiture sera également complétée par le renforcement du réseau d'itinéraires piétons. Il s'agit de relier avec cohérence les nouvelles urbanisations à celles déjà réalisées à l'Ouest et au Sud et d'assurer des liens fonctionnels entre ces espaces.

Modification N°1 du PLUI
Il s'agit de mettre en cohérence la carte de l'OAP avec la légende et le texte ; la carte de l'OAP est modifiée pour indiquer que la largeur minimale de la trame est de 35 mètres et non 33 mètres.

- **Interface de la ZAC de Courtalin et du bourg**

Le site

L'OAP couvre les espaces libres à l'interface de la ZAC de Courtalin et du bourg de Magny-le-Hongre.

Les enjeux

Le développement de ce secteur doit permettre d'assurer une continuité de l'urbanisation entre la ZAC de Courtalin et le bourg, tout en préservant les continuités environnementales du territoire communal. Les préconisations de l'OAP répondent aux axes suivants du PADD :

- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Développer une stratégie foncière visant à une implantation optimale des équipements publics (axe 2),
- Diversifier l'activité économique (axe 3),
- Développer l'armature commerciale (axe 3),
- Développer des aménagements et des sites propres pour les bus (axe 4),
- Développer les liaisons inter-quartiers et inter-bourgs (axe 4),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Préserver les espaces naturels remarquables (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

La continuité urbaine avec le bourg sera assurée par la réalisation d'activités, aux abords du boulevard circulaire et d'équipements, le long de l'avenue de Montguillon. L'objectif est double : créer une continuité du tissu urbain et favoriser la mixité des fonctions.

Principes environnementaux et paysagers

Les espaces naturels existants à l'Est du site sont à préserver, notamment la ripisylve du ru du Lochy. Ils seront reliés à l'Ouest du boulevard circulaire par une continuité paysagère à réaliser, renforçant la trame verte communale.

Il s'agit ainsi de constituer une coulée verte sur les espaces libres à l'interface de la ZAC de Courtalin et du bourg. Cette coulée verte constituera une continuité paysagère et écologique en lien avec les espaces naturels du ru de Lochy et participera ainsi à la mise en œuvre de la trame verte communale et intercommunale.

Principes liés aux déplacements

La continuité entre le bourg et les espaces libres de la ZAC sera en partie assurée par le développement du réseau de déplacements. La liaison douce Nord-Sud traversant actuellement le site sera préservée et complétée par de nouveaux itinéraires, dans le respect du Schéma

cyclable du Val d'Europe. L'offre alternative à la voiture sera également renforcée par la future desserte du site par la ligne principale G du réseau de bus (en site propre).

Modification N°1 du PLUI
Il est ajouté sur la légende de la carte page 152 la mention « à conserver » après « espaces naturels existant ».

- **Espace libre rue de Paris**

Le site

Le périmètre de l'OAP concerne une potentialité foncière rue de Paris, dans un secteur résidentiel, au Sud du groupe scolaire des Semailles.

Les enjeux

Afin de répondre aux exigences de logements fixés dans les documents supra-communaux, les prescriptions de l'OAP définissent la vocation d'habitat du site de la rue de Paris et précisent les conditions de sa bonne insertion dans le tissu urbain déjà constitué. Elles traduisent les objectifs suivants du PADD :

- Construire des logements pour un territoire attractif auprès des habitants (axe 1),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Modification N°4 du PLUI

Principes d'organisation des fonctions urbaines

La localisation des futures constructions d'habitat est précisée à l'arrière de la parcelle Est du site, en prenant en compte le bâtiment déjà existant, à préserver. La vocation d'habitat pourrait être permise en limite sur l'espace public (rue de Paris) avec dans ce cas la nécessité d'assurer un traitement architectural particulièrement qualitatif de ces façades. Une zone de stationnement arrière devra être plantée.

Principes paysagers

Sur la partie arrière du secteur, un espace vert privé est à aménager (au moins 1/3 de la surface du secteur) afin d'assurer une transition entre les nouveaux bâtis et les constructions environnantes.

Principes liés aux déplacements

L'OAP prévoit un principe de voie de desserte et un autre d'aire de retournement pour permettre un bon accès au site.

- **Fermes de la rue Sainte Geneviève et de la rue du Toque Bois**

Le site

L'OAP s'étend sur les sites de deux fermes : l'une se situe en retrait de la rue Sainte Geneviève, à l'Est des vergers du bourg et l'autre, rue du Toque au Bois, au Nord de ces mêmes vergers.

Les enjeux

Il s'agit de permettre la restructuration et la valorisation de ces fermes sans pour autant affecter leur qualité patrimoniale. L'OAP répond en cela aux orientations suivantes du PADD :

- Valoriser le patrimoine historique bâti en lui donnant de nouveaux usages dans un processus de renouvellement urbain (axe 1),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes liés au patrimoine

La valeur patrimoniale des fermes de la rue Sainte-Geneviève et de la rue du Toque au Bois est architecturale autant qu'historique. Elle justifie leur conservation ou leur reconstruction sur la base d'un volume identique à une exception près (un bâtiment repéré sur le schéma de l'OAP concernant la ferme Sainte Geneviève, qui doit être démoli).

Principes paysagers

Le projet de valorisation des bâtiments prévoit la réalisation d'un espace vert au Nord de la ferme Sainte Geneviève, à connecter au réseau de circulations du secteur.

Principes liés aux déplacements

L'accès à la ferme Sainte Geneviève doit être facilité. Il est prévu l'aménagement d'une voie depuis la rue Sainte Geneviève, la création d'une traversée piétonne reliant les deux côtés de cette même rue et une liaison douce mettant en relation le futur espace vert et la ferme.

Modification N°1 du PLUI
La délimitation de l'OAP est modifiée afin d'être cohérente avec celle du plan de zonage. Il est de plus ajouté la nécessité de protéger l'espace vert existant au Sud du secteur dans un souci de préservation de la nature en ville.

- **Secteur de la cour de Montrempé**

Le site

Le périmètre de l'OAP concerne le site de la cour de Montrempé, à l'Est de la Grande Rue.

Les enjeux

Les prescriptions de l'OAP visent à valoriser les espaces libres de la cour de Montrempé. Elles répondent en cela aux objectifs suivants du PADD :

- Préserver les perspectives visuelles (axe 5),

- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

Afin de préserver le caractère résidentiel du secteur, le bâti sera affecté à de l'habitat de type individuel.

Principes paysagers

L'OAP prévoit de préserver au maximum les espaces libres de qualité, jardins et espaces verts, à l'arrière de la cour et la perspective visuelle sur l'église.

Principes liés aux déplacements

La sente existante est préservée, afin d'assurer la continuité douce du secteur.

Modification N°4 du PLUI
La cour de Montrempé ne permettant pas une densification importante et la voie ne pouvant desservir plus de 2 logements, la réceptivité prévisionnelle du secteur est abaissée à 2 logements.

- **Secteur le long de la rue des anciennes mairies**

Le site

L'OAP se situe le long de la rue des anciennes mairies.

Les enjeux

Principes paysagers

L'OAP prévoit de préserver les espaces verts qui occupent l'arrière des bâtiments préfabriqués.

Principes liés aux déplacements

Les continuités douces sont préservées car elles contribuent au maillage doux de la ville, reliant des rues en impasse automobile.

Modification N°2 du PLUI
La modification a pour objet l'élargissement de l'emprise de l'OAP N°6 par l'intégration d'une parcelle qui lui est contiguë afin de pouvoir agrandir l'espace vert existant et envisager une utilisation pour l'extension des liaisons douces (la parcelle garantissant l'accès sur la cour de Montrempé).

Modification N°3 du PLUI
La modification a pour objet de supprimer le terme public dans la légende « Espace vert public à préserver » ainsi que dans le texte de l'OAP, au motif que l'ensemble de l'espace vert est pour partie de propriété publique et pour partie de propriété privée.

5. SERRIS

- **Développement du centre urbain à l'intérieur du boulevard circulaire**

Le site

L'OAP s'étend sur deux secteurs au Nord-Est de Serris : la ZAC du Pré de Claye et les pôles de centralités de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane (gare RER).

Les enjeux

Elle vise à contribuer à la réalisation du projet de la ZAC et à renforcer les centralités existantes. L'importance des constructions prévues et la nécessité de raccorder ces développements au Centre Urbain (qu'il s'agit de conforter) constituent les enjeux fondamentaux du devenir du site. Ils traduisent les axes suivants du PADD :

- Affirmer comme centralité principale le Centre Urbain (axe 1),
- Favoriser la mixité fonctionnelle au niveau des centralités (axe 1),
- Privilégier des formes urbaines mixtes et compactes (axe 1),
- Renforcer le centre urbain pour qu'il devienne un véritable quartier animé le jour comme le soir (axe 1),
- Rendre possible les parcours résidentiels sur le territoire avec un habitat diversifié et adapté (axe 2),
- Relier le centre urbain, desservi par le RER, au pôle gare TGV-RER de Chessy (axe 3),
- Planifier les réseaux de mobilités (axe 4),
- Diversifier l'offre modale (axe 4)
- Restaurer et valoriser la biodiversité du territoire (axe 5).

Les principes d'aménagement

Projet de ZAC du Pré de Claye

Principes d'organisation des fonctions urbaines

La réalisation du projet de ZAC correspond à la poursuite du développement du Centre Urbain de Serris. L'OAP localise les principales destinations des différents secteurs qui le composent, dans un objectif de mixité des fonctions à l'échelle des îlots : habitat, commerces et services, équipements structurants et de proximité. Conformément aux objectifs du PLH du Val d'Europe, l'offre de logements sera diversifiée et comprendra une offre en résidences spécifiques. L'urbanisation du territoire de la ZAC prône la compacité et la diversité. Elle sera réalisée en continuité des quartiers existants, notamment concernant les densités, pour éviter les ruptures urbaines et assurer l'unité et la force du Centre Urbain du Val d'Europe.

Principes environnementaux et paysagers

Dans un objectif de préservation et de valorisation de l'environnement, l'urbanisation future doit s'inscrire dans une démarche de développement durable. Les prescriptions de l'OAP en ce sens sont multiples. Les espaces verts existants sont préservés, notamment le parc du Centre Urbain, qui constituera une interface entre les nouveaux quartiers de la ZAC et le tissu existant. La réalisation du projet de ZAC se fera dans le respect de la préservation de la trame verte Nord-Sud, qui se prolongera au Sud du boulevard Circulaire (aménagé pour l'occasion).

Dans ce cadre, il est prévu une traversée du site par la trame verte et bleue et la préservation de parcs et d'espaces naturels intégrés à cette trame verte et bleue.

Les espaces verts d'accompagnement qui seront créés respecteront une linéarité favorable aux continuités.

Il est également prévu la création d'un bassin favorable à la trame bleue.

Les projets paysagers devront par ailleurs proposer une diversité de strates et d'essences, afin de favoriser la biodiversité.

Principes liés aux déplacements

Une voie principale est prévue pour assurer la desserte de la ZAC depuis le réseau existant. Une autre, réservée au TCSP, traversera le secteur depuis l'hôtel de ville jusqu'au boulevard Circulaire. Un maillage d'itinéraires doux vient compléter cette offre (et renforcer la trame verte).

Pôles de centralité autour de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane

Principes d'organisation des fonctions urbaines

Les pôles de centralité autour de l'hôtel de ville et de la place d'Ariane doivent être confortés afin qu'ils deviennent des pôles fédérateurs aux échelles communale et intercommunale. L'OAP prévoit, pour atteindre ce but, l'extension du centre commercial d'une part et le développement d'une mixité fonctionnelle autour de l'hôtel de ville d'autre part.

Modification N°1 du PLUI
Dans la zone de centralité urbaine, au droit du cours de l'Elbe, la cartographie de l'OAP est modifiée afin de préciser une vocation mixte habitat /équipements à la place de la vocation dominante équipements. En effet, dans cet espace, il est réalisé des logements et un gymnase et il reste une opération logements à réaliser.

Modification N°2 du PLUI
La modification a pour objet de supprimer « la continuité cyclable à développer dans le cadre du PLD approuvé » au Sud du boulevard circulaire afin d'être en cohérence avec la suppression de la liaison douce indiquée sur le plan de zonage le long de l'avenue Emile Cloud.

- **ZAC des Gassets**

Le site

Le secteur de l'OAP s'étend sur le périmètre de la ZAC des Gassets, à l'Ouest de Serris, en bordure des communes de Montévrain et de Jossigny. Cette ZAC constitue le prolongement vers le Sud du Centre Urbain existant. Elle est contigüe à deux autres opérations : la ZAC de Montévrain Université (Montévrain) et la ZAC du Pré au Chêne (Jossigny).

Les enjeux

La réalisation du projet de la ZAC des Gassets devra se faire en lien à la fois avec le Centre Urbain et les projets de développement à Montévrain et Jossigny. L'OAP traduit les objectifs suivants du PADD :

- Affirmer comme centralité principale le Centre Urbain (axe 1),
- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Faire émerger un véritable pôle d'enseignement supérieur en s'appuyant notamment sur le Cluster tourisme et en lien avec l'hôpital (axe 3),
- Développer l'armature commerciale (axe 3),
- Planifier les réseaux de mobilités (axe 4),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'OAP précise les différentes fonctions du site et leur localisation. La force du Centre Urbain sera confortée par l'accueil d'une partie du pôle de développement d'enseignement supérieur et universitaire (et activités liées) qui s'étend également sur Montévrain et Jossigny. Autre élément marquant : le développement, au Sud du boulevard Circulaire d'une nouvelle destination commerciale.

Principes environnementaux et paysagers

Au cœur de la ZAC, l'aménagement d'un espace public paysager est prévu. Structuré autour d'un bassin de rétention des eaux pluviales, il constituera l'interface entre les différentes activités du site et le support de nouvelles liaisons douces. Il participera également au renforcement de la trame verte communale.

Plus précisément, le vaste espace public paysager créé, sera accompagné de liaisons douces articulées avec les sentes existantes à l'est de la RD 345. Celui-ci entourera le bassin d'eau pluviales afin de valoriser et d'exploiter son potentiel naturel et paysager. Une mise en valeur du ru des Gassets et du bassin de rétention sera réalisée.

Une liaison verte et bleue sera confortée entre les deux bassins d'eaux pluviales situées de part et d'autre de la ligne TGV. Celle-ci sera

notamment permise par la réalisation d'un ouvrage de franchissement qui permettra aussi de favoriser les déplacements doux entre ces deux secteurs.

Des sondages complémentaires précis auront lieu sur les zones humides dans le cadre des études d'impact des nouvelles ZAC ; un zonage NZh sera ensuite délimité après confirmation de l'existence d'une zone humide et détermination de son périmètre exact.

Les projets paysagers doivent proposer une diversité de strates et d'essences végétales majoritairement locale. Il s'agit de mesure favorable à la trame verte et bleue et à la biodiversité.

Principes liés aux déplacements

Les prescriptions de l'OAP définissent la mise en place d'un maillage assurant l'accessibilité et la desserte multimodale du site de la ZAC. Les liaisons douces existantes sont à préserver tandis que de nouvelles sont à créer. L'accès en transports en commun sera facilité par un arrêt de TSCP à prévoir à proximité. Enfin, un lien direct avec le centre commercial au Nord du boulevard Circulaire devra être créé.

- **Projet de ZAC du Couternois**

Le site

Le périmètre de l'OAP reprend celui de la ZAC du Couternois, localisé au Sud-Ouest du territoire communal. Il est délimité à l'Ouest par les voies ferrées de la ligne TGV, au Nord par le chemin rural de Jossigny à Serris, à l'Est par la RD231 et la bretelle d'entrée sur l'A4 et au Sud par l'A4.

Les enjeux

La réalisation du projet de ZAC doit permettre d'améliorer l'équilibre habitat-emploi de Serris par l'implantation d'activités notamment, tout en préservant le cadre de vie. Les principes de l'OAP déclinent en cela les objectifs suivants du PADD :

- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Construire des logements pour un territoire attractif auprès des habitants (axe 2),
- Planifier les réseaux de mobilités (axe 4),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'OAP définit et localise les principales fonctions du site. Au Nord de la RD406, la destination des futures constructions est mixte : habitat, bureaux, services, équipements ou encore activités. Au Sud de cette voie les bâtiments seront essentiellement tournés vers de l'activité, en synergie avec le Parc du Prieuré (économie verte).

Principes environnementaux et paysagers

L'OAP prévoit la constitution d'une coulée verte, au cœur de la ZAC, prolongée par un maillage de promenades végétalisées. Au Sud de cette trame, un bassin de rétention paysager est prévu. Les abords des grandes infrastructures (ligne TGV, RD406 et A4) seront traités selon un aspect paysager. L'entrée d'agglomération sur la RD231 fera également l'objet d'une attention particulière.

Plus précisément, le cœur de la ZAC sera traversé par une coulée verte d'orientation Nord-Sud prolongée par un maillage de promenades végétalisées. Au Nord de la RD 406, le boisement existant ainsi que l'équipement prévu le long des voies TGV seront connectés à la coulée verte. Au Sud de la RD 406, la coulée verte aboutira sur le bassin de rétention paysager.

Les abords des voies ferrées et de la RD 406 feront l'objet d'un traitement paysager afin de limiter les nuisances visuelles qui pourront participer au maillage écologique, pour cela un retrait par rapport à ces voies est prévu (20m notamment pour la ligne TGV afin de préserver une friche prairiale) ;

Une frange boisée sera créée de part et d'autre de la RD 231 dans le but de réaliser une continuité depuis les massifs boisés au Sud de Serris.

Il est prévu l'aménagement d'un réseau de noues qui favorisera la perméabilité du site à la trame bleue, le maintien ou le remplacement des plantations existantes, ainsi que la végétalisation des espaces libres en respectant une certaine densité et continuité avec les espaces publics paysagés. Les projets paysagers doivent, par ailleurs, proposer une diversité de strates et d'essences végétales majoritairement locale, ce qui favorisera la biodiversité.

Des sondages complémentaires précis auront lieu pour les zones humides dans le cadre des études d'impact des nouvelles ZAC ; un zonage NZh sera ensuite délimité après confirmation de l'existence d'une zone humide et détermination de son périmètre exact.

Principes liés aux déplacements

En plus de la desserte routière actuelle, le passage d'un TCSP est prévu sur le schéma de l'OAP. Un réseau de liaisons douces vient également compléter l'offre en transports.

Modification N°1 du PLUI
Afin de permettre la réalisation d'un nombre de logements compris entre 50 et 100, l'OAP est modifiée de la façon suivante :

« Au Nord de la RD 406, la continuité avec le bourg de Serris doit être privilégiée avec une affectation au sol multi fonctionnelle pouvant comporter 50 à 100 logements familiaux nouveaux ».

- **Ferme d'Amilly**

Le site

L'OAP couvre le site de la ferme d'Amilly et ses abords, situés entre la rue Emile Cloud, la route de Meaux et la rue de Lagny. Ce secteur faisait l'objet d'un plan masse dans le POS de Serris. Cette OAP est couverte par une servitude de projet au titre de l'article L.123-2-a du Code de l'Urbanisme.

Les enjeux

La ferme d'Amilly et ses abords possèdent un fort potentiel de reconversion, compte tenu de leur localisation et de leur échelle. Néanmoins, le devenir de ce site devra se faire dans le respect de ses qualités patrimoniales (architecturales et urbaines). L'OAP répond aux principes suivants du PADD :

- Valoriser le patrimoine historique bâti en lui donnant de nouveaux usages (axe 1),
- Construire des logements (axe 2),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes patrimoniaux et paysagers

L'OAP localise les espaces susceptibles d'accueillir de nouveaux logements et précise leur type (habitat individuel) et leur implantation, afin de favoriser leur insertion dans le tissu urbain. Les bâtiments de la ferme pourront être transformés pour accueillir de nouvelles activités, à l'exception de la construction côté Sud qui fait l'objet d'une protection. Trois espaces publics sont à créer, dont un espace paysager ouvert sur la rue Emile Cloud.

Principes liés aux déplacements

Le site sera desservi par des liaisons douces (existantes et à créer) et une voirie à réaliser entre la rue de Lagny et la route de Meaux.

Révision allégée N°4 du PLUI
Suppression en zone UASe à Serris de protections au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sur la ferme d'Amilly.

Il s'agit d'une ancienne ferme située en entrée de bourg au croisement de la route de Meaux (RD406) et de la rue Emile Cloud (RD93) au cœur du bourg de Serris.

Compte tenu de l'absence d'entretien des bâtiments et de la volonté des propriétaires de vendre ce bien, la commune de Serris souhaite y permettre la réalisation d'une opération qualitative d'aménagement globale de restructuration et de valorisation du bâti existant et de ses abords.

L'objectif est donc de supprimer cette protection afin de permettre la démolition d'une partie des bâtiments qui menace ruine.

L'OAP est donc modifiée pour supprimer la légende « ensemble bâti à préserver et à valoriser ».

Modification N°2 du PLUI
La modification a pour objet de créer un emplacement réservé N°7 sur le secteur de la ferme d'Amilly. Cet emplacement réservé étant destiné à l'aménagement d'infrastructures viaires et d'espaces publics, l'OAP N°4 relative à ce secteur doit donc être mise en cohérence avec l'objet de cet emplacement réservé. Ainsi, la légende « espace paysager à créer » est remplacée par « espace public majeur à créer ».

- **Secteur face à l'église**

Le site

L'OAP s'étend sur un site à l'Est de la rue Emile Cloud, dans le bourg, face à l'église. Il faisait l'objet d'un plan masse au POS.

Les enjeux

L'objectif est d'encadrer la réalisation d'une petite opération de logements dans le respect du caractère résidentiel des lieux. L'OAP traduit les orientations suivantes du PADD :

- Construire des logements (axe 2),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes patrimoniaux et paysagers

Les futures constructions devront s'implanter en respectant le schéma de l'OAP, afin de bien s'insérer dans le tissu environnant. Les logements seront de type individuel. Le cœur d'îlot vert existant est à préserver, tout comme l'espace de parking paysager.

Principes liés aux déplacements

La liaison piétonne existante au Sud du secteur est à conforter tandis qu'une nouvelle voie devra être créée pour desservir le site (à partir de la rue Emile Cloud). L'objectif est d'offrir une desserte multimodale.

- **Secteur de la ferme des Célestins**

Le site

L'OAP couvre le secteur de la ferme des Célestins, localisé dans le bourg de Serris. La partie Ouest est comprise dans la ZAC du bourg de Serris et la partie Est est concernée par l'opération d'aménagement de la ferme des Célestins. Cet ensemble faisait l'objet d'un plan masse au POS.

Les enjeux

L'objectif est d'encadrer la réalisation d'une opération de restructuration dans le respect du tissu environnant. L'OAP décline les objectifs suivants du PADD :

- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Construire des logements (axe 2),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes patrimoniaux, paysagers et environnementaux

L'OAP identifie les bâtiments dont les qualités patrimoniales justifient leur valorisation. Elle définit également une implantation préférentielle pour les futures constructions, qu'il s'agisse de logements ou d'activités. Un espace paysager est prévu, donnant sur la route de Meaux. Une coulée verte doit s'étendre le long du boulevard Robert Thiboust.

Plus précisément, le projet comprend la création d'un espace paysager donnant sur la route de Meaux accompagné de continuités douces et d'une coulée verte le long du boulevard Robert Thiboust, assurant la pénétration de la Trame Verte et Bleue dans le projet.

Un stationnement longitudinal paysager en bordure est du site constituera également un support de continuité.

Les projets paysagers devront par ailleurs proposer une diversité de strates et d'essences, afin de favoriser la biodiversité.

Principes liés aux déplacements

Pour accéder facilement au site, des piquages depuis le boulevard ou la voie nouvelle en cours de réalisation seront à aménager. En complément, des continuités douces traversent l'espace paysager de la route de Meaux.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Afin de mettre en adéquation les dispositions règlementaires de la zone UZBS-B et le texte de l'OAP en rajoutant la possibilité de réaliser une résidence personnes âgées en plus des destinations activités et services, l'OAP est modifiée de la façon suivante :
« La partie située dans la ZAC du bourg sera affectée à de l'activité et des services et à une résidence personnes âgées. ».

Suppression en zone UASe à Serris de protections au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sur la ferme des Célestins.
Cette ancienne ferme qui appartient à la commune de Serris est située au cœur du bourg de Serris, route de Meaux et est considérée comme un marqueur de l'identité du bourg.
Les trois bâtiments de cette ferme font l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme.
Toutefois, compte tenu de leur vétusté, la commune de Serris souhaite vendre ce bien pour y développer une petite opération de logements en accession sociale en adéquation avec l'identité du bourg.

Modification N°3 du PLUI
La modification a pour objet d'ajuster le développement de ce secteur de la ferme des Célestins avec la volonté de préserver davantage la qualité paysagère du site :

- en introduisant la protection de cœurs d'îlot sur les parties boisées afin d'offrir une qualité environnementale et paysagère affirmée et de limiter la constructibilité

- en limitant la réceptivité de l'habitat à un maximum de 2 maisons individuelles avec une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives si la façade faisant face à la limite séparative comporte des ouvertures ou une distance minimale de 2m 50 si la façade faisant face à la limite séparative est un mur aveugle ; les façades des constructions pourront se mettre en limite de propriété.

- en réduisant à un seul accès automobile depuis la rue du Puits et le boulevard Thiboust et en supprimant le piquage de voie de desserte automobile depuis le boulevard Thiboust.

- **Secteur rue de la Fontaine**

Le site

Le périmètre de l'OAP concerne le secteur rue de la Fontaine, à la limite Est de la commune.

Les enjeux

Il s'agit de valoriser cet espace d'entrée de ville. Les prescriptions de l'OAP répondent aux axes suivants du PADD :

- Favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments (axe 1),
- Construire des logements (axe 2),
- Diversifier l'offre modale (axe 4),
- Continuer à intégrer le végétal dans les projets urbains (axe 5).

Les principes d'aménagement

Principes d'organisation des fonctions urbaines

L'OAP définit et localise les fonctions du site. Au Nord, le secteur d'activités doit être reconverti pour accueillir de l'habitat ; au Sud, des bâtiments d'activités sont prévus, en lien avec la zone d'activités du Prieuré à Bailly-Romainvilliers.

Principes environnementaux et paysagers

La rue de la Fontaine devra subir une requalification paysagère. L'OAP prévoit également la réalisation de la Trame Verte et Bleue à l'Est du territoire communal. Enfin, un bassin de récupération des eaux pluviales doit être réalisé.

Plus précisément, le projet aura des impacts positifs sur la trame verte et bleue puisqu'il prévoit (à l'Est du site) la réalisation et le prolongement en direction de Bailly-Romainvilliers de la trame verte et bleue, avec notamment la structuration d'une trame bleue autour du ru des Gassets et la création d'un bassin de récupération des eaux pluviales.

Les projets paysagers devront par ailleurs proposer une diversité de strates et d'essences, afin de favoriser la biodiversité.

Principes liés aux déplacements

Il s'agit de marquer l'accès au bourg par le traitement du carrefour entre la route de Meaux et la rue de la Fontaine (enjeu lié à l'entrée de ville). Concernant les liaisons douces, celles existantes sont à renforcer et de nouvelles sont à créer.

Modification N°4 du PLUI

Les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur définies dans le PLUI approuvé sont notamment :

- La reconversion du secteur d'activités situé rue de la Fontaine en habitat et l'ordonnancement du bâti en retrait dans cette rue
- L'amélioration du traitement paysager de la rue de La Fontaine
- La réalisation d'une trame verte et bleue à l'Est du territoire communal
- La préservation des liaisons douces existantes du Parc des Communes.

Afin de conforter ces orientations et de limiter la densité de ce secteur :

- il est ajouté une implantation préférentielle du bâti affecté à de l'habitat sur la parcelle B618 libre afin d'encadrer son développement en continuité des constructions voisines
- il est supprimé la création d'une liaison douce au droit de cette parcelle dans la mesure où cette continuité piétonne doit être affirmée le long de la route de Meaux plus au Sud.

PARTIE 3 : JUSTIFICATION DU ZONAGE ET REGLEMENT

PREAMBULE

Le règlement du PLUi du Val d'Europe s'appuie sur des zones intercommunales (qui chevauchent plusieurs communes) et des zones communales (entièrement comprises au sein d'une commune).

La spécificité du Val d'Europe provient du fait qu'il s'agisse d'une ville nouvelle et qu'il intègre un grand nombre de ZAC pour son développement.

La justification des règles des zones présentées ci-dessous, est divisée en quatre chapitres :

- Les zones urbaines,
- Les zones à urbaniser,
- Les zones agricoles,
- Les zones naturelles.

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Zone	Secteur	Surface par secteur (ha)	Total par zone
UA	UACO	14,5	47,4
	UAMH	5,9	
	UACH	8,6	
	UABR	7,3	
	UASE	11,1	
UB	UBCO	87,2	165,9
	UBMH	5,9	
	UBCH	21,4	
	UBBR	18,9	
	UBSE	32,5	
UC	-	3,7	4,9
	UCc	1,2	
UD	-	2,7	2,7
UE	-	13,1	13,1
UF	UFa	31,2	46,3
	UFb	15,1	
UG	-	4,4	4,4
UR	-	153,8	153,8
AU	-	1,0	2,1
	AUa	1,1	
1AU	1AUMH	0,9	2,2
	1AUBR	1,3	
2AU	2AUa	92,6	406,3
	2AUb	239,0	
	2AUc	43,6	
	2AUd	2,3	
	2AUe	28,8	

Zone	Secteur	Surface par secteur (ha)	Total par zone
N	-	439,1	553,8
	Nzh	88,9	
	Ng	0,8	
	Nh	1,4	
	Nl	23,0	
A	-	124,5	152,6
	Azh	28,1	
UZBS	UZBS-A	31,9	43,3
	UZBS-B	11,4	
UZC	UZC-A	14,0	55,7
	UZC-B	41,7	
UZCH	UZCH-A	62,1	71,3
	UZCH-B	9,2	
UZCI	-	56,2	56,2
UZCM	UZCM-A	36,1	64,4
	UZCM-B	28,3	
UZCO	UZCO-A	89,4	124,8
	UZCO-B	35,9	
UZCU	-	111,2	111,2
UZGA	-	18,2	18,2
UZGO	UZGO-A	134,9	176,8
	UZGO-B	41,9	
UZPC	-	44,8	44,8
UZPCT	UZPCT-A	234,6	350,8
	UZPCT-B	111,7	
	UZPCT-C	4,5	
UZPE	UZPE-A	37,3	100,3
	UZPE-B	40,3	
	UZPE-C	22,7	

Zone	Secteur	Surface par secteur (ha)	Total par zone
UZPO	UZPO-A	12,8	81,3
	UZPO-B	68,5	
UZRO	UZRO-A	24,7	36,7
	UZRO-B	11,0	
	UZRO-C	1,0	
UZSC	UZSC-A	64,9	149,6
	UZSC-B	26,5	
	UZSC-C	58,2	
UZVN	-	59,5	59,5
AUZTO	AUZTO-A	46,9	60,5
	AUZTO-B	13,6	
AUZC	AUZC-A	25,4	34,7
	AUZC-B	9,3	

GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le dispositif réglementaire (zonage et règlement écrit) a été élaboré afin de répondre aux grands objectifs du territoire intercommunal du Val d'Europe. Les caractéristiques des zones et la justification de l'ensemble des articles du règlement sont détaillées dans les chapitres suivants.

1. LES ZONES URBAINES, HORS ZAC

- **UA**

Cette zone correspond aux centres anciens du Val d'Europe. Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'équipements collectifs.

Cette zone est caractérisée par un tissu urbain de type ancien, souvent mitoyen. Elle présente une densité forte et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu, sur l'alignement des voies.

La volonté est de maintenir l'aspect traditionnel et rural des bourgs anciens, en particulier le mode d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'aspect extérieur des constructions.

La zone UA comprend cinq secteurs UACh, UABR, UACo, UAMH et UASe correspondant à chacune des cinq communes avec des règles spécifiques et deux sous-secteurs :

- un sous-secteur UAaCh sur Chessy qui correspond au secteur du renouvellement urbain du centre bourg.

- un sous-secteur UAaCo sur Coupvray correspondant au secteur à plan de masse relatif à la restructuration et à la valorisation de l'îlot Saint-Pierre.
  Ce sous-secteur est situé à l'Est du centre bourg, en limite avec la zone N qui accueille la maison des « Tamaris » et son parc, et qui est desservi par les rues St Pierre et St Denis. La volonté est de permettre ainsi la réalisation d'un ensemble immobilier constitué de logements collectifs et individuels et de commerces.
  Le plan de masse couvre la totalité du sous-secteur UAaCo et une faible partie des secteurs UBCo et de la zone N afin d'assurer un aménagement du site respectueux de son environnement immédiat (bâti existant, parc…).

Modification simplifiée N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'ajuster la bande d'implantation des constructions de 30 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques, en zone UAMH :

- la bande constructible sur fond de parcelle n°891 (desservie par la rue de Paris) est à supprimer car le report avait été calé depuis la rue des Labours classé en zone UG,
- il s'agit d'étendre la bande constructible depuis la cour de la Forge (voie publique).

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'ajouter des espaces paysagers à protéger dans la zone UACh.
La volonté est ici de poursuivre la protection des cœurs d'îlot comme cela existe déjà sur les parcelles adjacentes ; ces cœurs d'îlots constituent une

caractéristique de ce tissu et offrent une qualité environnementale et paysagère affirmée.
La modification consiste également à adapter localement les limites de zone entre la zone UBaCh et la zone UACh.

La modification a pour objet de réduire les bandes d'implantation des constructions de 30 m à 25 mètres conformément à la modification du règlement. Ceci dans la volonté de préserver les caractéristiques urbaines de la zone UA et de respecter le mode d'implantation actuel principal des constructions dans une profondeur de 25 mètres tout en permettant les extensions au-delà pour les constructions existantes.

Révision allégée N°4 du PLUI
Réduction d'une protection cœur d'ilot située en zone UACo à Coupvray entre la rue St Denis et la rue de la Romaine afin de permettre la desserte des futures constructions rue de la Romaine par le parking dont le terrain d'assiette est inscrit en emplacement réservé n°11.
Cet espace présente des potentialités écologiques limitées en raison de son fort enclavement avec présence de murs maçonnés sur sa périphérie et de clôtures le fragmentant en plusieurs entités et en raison de son entretien fréquent qui limite la colonisation par les insectes et les micromammifères.
Le cœur d'ilot représente une surface de 2 865 m². Réduction de cette surface de 764 m².

Suppression en zone UASe à Serris de protections au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sur la ferme d'Amilly.
Il s'agit d'une ancienne ferme située en entrée de bourg au croisement de la route de Meaux (RD406) et de la rue Emile Cloud (RD93) au cœur du bourg de Serris.
Compte tenu de l'absence d'entretien des bâtiments et de la volonté des propriétaires de vendre ce bien, la commune de Serris souhaite y permettre la réalisation d'une opération qualitative d'aménagement globale de restructuration et de valorisation du bâti existant et de ses abords.
L'objectif est donc de supprimer cette protection afin de permettre la démolition d'une partie des bâtiments qui menace ruine.

Suppression en zone UASe à Serris de protections au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sur la ferme des Célestins.
Cette ancienne ferme qui appartient à la commune de Serris est située au cœur du bourg de Serris, route de Meaux et est considérée comme un marqueur de l'identité du bourg.
Les trois bâtiments de cette ferme font l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme.
Toutefois, compte tenu de leur vétusté, la commune de Serris souhaite vendre ce bien pour y développer une petite opération de logements en accession sociale en adéquation avec l'identité du bourg.

La parcelle B1040 est située rue Emile Cloud dans le bourg de la commune de Serris.
Elle appartient à la commune de Serris et est actuellement occupée par un espace vert qui fait l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme.
Compte tenu d'un projet en cours sur la parcelle B341 la jouxtant dont la commune est également propriétaire, il s'avère judicieux et ce afin de permettre une réflexion d'aménagement globale sur les deux parcelles de réduire le périmètre de ladite protection sur la parcelle B1040.
Dans ce cadre, l'objet de la révision est de supprimer cette protection sur une bande de 7 m au droit de la parcelle B341 et sur toute la longueur ce qui représente une surface de 614m².

La commune de Serris est propriétaire de la parcelle B1365 située rue Emile Cloud.
Cette parcelle accueille un bâtiment en très mauvais état qui est protégé au titre du code de l'urbanisme.

La commune souhaite réaliser sur cette parcelle B1365 un local de stationnement pour la police municipale qui est implantée sur la parcelle la jouxtant et ce, en lieu et place du bâtiment existant qui, compte tenu de son état dégradé, ne peut être conservé.
L'objet de la révision est donc de supprimer la protection au titre du code de l'urbanisme afin de permettre à la commune de démolir le bâtiment existant et d'y réaliser un parking pour la police municipale.

Une unité foncière accueille sur Serris les parcelles cadastrées B76 et B77 en zones UBSe et UASe avec :

- Une seule maison d'habitation qui est couverte par une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.
- Des arbres également protégés au titre de la loi paysage.

L'objet de la révision est de supprimer ces protections afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière de six logements.

Sur les parcelles cadastrées B275, B1287 et B274 en zone UASe, des arbres sont protégés au titre de la loi paysage.
L'objet de la révision est de supprimer ces protections afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur le site de la ferme d'Amilly.

Modification N°2 du PLUI
La modification a pour objet de supprimer la conservation, au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme, d'une liaison douce le long de l'avenue Emile Cloud dans le bourg de Serris, dans l'optique d'un réaménagement viaire en lien avec le projet de la ferme d'Amilly.

La modification a également pour objet, conformément à l'article L151-38 du code de l'urbanisme, de supprimer dans la légende du plan de zonage, pour les autres liaisons douces, le terme « **protégées** » au titre de l'article L151-38 et de le remplacer par « **identifiées »** au titre de l'article L151-38.

Modification N°3 du PLUI
A l'angle Est du carrefour entre la rue de Meaux et la rue Emile Cloud à Serris se développe un espace accueillant un tissu ancien en cœur de bourg. Il s'agit d'un espace stratégique pour la maîtrise du développement urbain du bourg en parallèle du secteur en restructuration de la Ferme d'Amilly à l'angle Ouest de ce carrefour.
La modification a pour objet dans un objectif de préservation de l'identité du Bourg et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce site en UASe :

- De créer une servitude de projet sur ce périmètre au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour une durée au plus de cinq ans, limitant la constructibilité des parcelles B 133, B 135, B 137, B 1373, B 1374, B 1375, B 1382 et B 1383 ; dans ce cadre, les constructions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 15 m2 sont interdites.
- De protéger plusieurs constructions qui présentent un intérêt architectural et patrimonial au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Modification N°4 du PLUI
La modification a pour objet de modifier localement la bande d'implantation des constructions dans la zone UABR à Bailly-Romainvilliers.
La volonté est ici de poursuivre la bande d'implantation des constructions sur les parcelles desservies par la cour commune, laquelle ne doit plus être couverte par la bande d'implantation afin de respecter son statut de cour commune et de desserte.

En zone UASe, au droit de la rue Emile Cloud, à l'intérieur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Ferme d'Amilly, se développe un espace accueillant un tissu ancien en cœur de bourg. Il s'agit d'un espace stratégique pour la maîtrise du développement urbain du bourg en parallèle du secteur en restructuration de la Ferme d'Amilly.

Dans un objectif de préservation de l'identité du Bourg et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur ce site, la volonté est dans le cadre de la présente modification du PLUI de créer une servitude de projet sur ce périmètre au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour une durée au plus de cinq ans, limitant la constructibilité des parcelles B 277 et B 278 ; dans ce cadre, les constructions ou installations d'une emprise au sol supérieure à 15 m2 sont interdites.

Il s'agit également de rectifier un oubli issu de la modification N°3 du PLUI. En effet, dans le cadre de cette modification N°3, un cœur d'îlot a été ajouté sur l'OAP des Célestins sur la commune de Serris. Cette protection cœur d'îlot n'a en revanche pas été reportée sur le plan de zonage du PLUI.
La présente modification N°4 permet ainsi de reporter cette protection cœur d'îlot sur la zone UASe.

En zone UAMH, une maison située 10 grande rue (parcelle B251) présente un intérêt architectural et constitue ainsi un patrimoine historique remarquable qui mérite d'être préservé.
Le bâtiment est ainsi protégé au titre du code de l'urbanisme.

- **UB**

Cette zone correspond aux extensions progressives du tissu pavillonnaire à partir des bourgs anciens du Val d'Europe. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu et des opérations plus ou moins récentes de lotissement. L'habitat y est implanté systématiquement en retrait de l'alignement des voies.

L'ambition est de maintenir le caractère résidentiel, la qualité d'ensemble et l'homogénéité de cette zone et à permettre la gestion des constructions existantes.

Elle comprend 5 secteurs UBBR, UBCh, UBCo, UBMH, UBSe correspondant à chacune des cinq communes avec des règles spécifiques et 6 sous-secteurs :

- Le sous-secteur UBaCh sur Chessy situé en continuité immédiate du centre ancien, est caractérisé par de l'habitat pavillonnaire plus dense. L'implantation d'activités complémentaires de l'habitat y est autorisée dans la mesure où elles ne présentent pas de nuisances eues égard à la vocation d'habitat du secteur UBCh.
  Une partie de ce sous-secteur est concernée par un secteur à plan de masse reporté au document graphique pièce N°6.
- Le sous-secteur UBbCh sur Chessy est un secteur très largement boisé situé à l'est du centre bourg en limite de la ZAC. Il est très peu construit et devra conserver son caractère boisé.
- Le sous-secteur UBaCo sur Coupvray dans le « Fond de l'Aunoy », de moins forte densité de peuplement que le reste de la zone UBCo, à l'intérieur duquel les constructions doivent s'implanter dans une bande d'implantation définie sur les documents graphiques du PLUI.
  La lisière du bois de Lesches devra être protégée.
- Le sous-secteur UBbCo sur Coupvray situé au pied du coteau Nord, de moins forte densité de peuplement que le reste de la zone UB et où le parcellaire présente un caractère différent.
- Le sous-secteur UBaSe sur Serris couvrant des parcelles bâties en lisière du bourg à l'Ouest de la RD231.
- Le sous-secteur UBbSe sur Serris couvrant des parcelles bâties entre le centre ancien et le parc des communes.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'ajuster la bande d'implantation des constructions de 30 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies ou emprises publiques, en zone UBMH : il s'agit d'étendre la bande constructible depuis la rue du Clos du Merisier (voie publique).

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'ajouter des espaces paysagers à protéger dans la zone UBaCh.
La volonté est ici de poursuivre la protection des cœurs d'îlot comme cela existe déjà sur les parcelles adjacentes ; ces cœurs d'îlots constituent une caractéristique de ce tissu et offrent une qualité environnementale et paysagère affirmée.
La modification consiste également à adapter localement les limites de zone entre la zone UBaCh et la zone UACh.
La modification consiste également à adapter localement les limites de zone entre la zone UFa et la zone UBaCh.

Révision allégée N°4 du PLUI
Réduction localisée et limitée à 315 m2 d'une partie de la protection cœur d'ilot en zone UBBR afin d'en permettre la constructibilité.

Suppression de l'espace protégé sur la parcelle cadastrée section AB n°369 située en zone UBaCh afin d'aligner cette protection sur celle de la parcelle contigüe cadastrée section AB n°448.La surface supprimée est de 584m².

Réduction d'une protection espace boisé classé sur une parcelle de la zone UBbCo au motif que ce classement ne correspond pas aux critères donnés par l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. La réduction de l'EBC est de 753 m².

Une unité foncière accueille sur Serris les parcelles cadastrées B76 et B77 en zones UBSe et UASe avec :

- Une seule maison d'habitation qui est couverte par une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.
- Des arbres également protégés au titre de la loi paysage.

L'objet de la révision est de supprimer ces protections afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière de six logements.

Les parcelles YB53, YB54, YB55 situées à Serris en zone UBaSe appartiennent à la commune de Serris et sont occupées par une construction en ruine qui fait l'objet d'une protection au titre du code de l'urbanisme.
Il s'agit de supprimer cette protection afin de permettre à la commune d'y réaliser un projet d'aménagement de jardins familiaux.
La zone UBaSe est intégrée en zone N du PLUI. La surface du nouveau secteur Nj est de 0,67 ha.

Modification N°2 du PLUI
La modification a pour objet de réduire les bandes d'implantation des constructions de 30 m à 25 mètres conformément à la modification du règlement. Ceci dans la volonté de préserver les caractéristiques urbaines de la zone UB et de respecter le mode d'implantation actuel principal des constructions dans une profondeur de 25 mètres tout en permettant les extensions au-delà pour les constructions existantes.

La modification a pour objet l'élargissement de l'emprise de l'OAP N°6 par l'intégration d'une parcelle qui lui est contiguë afin de pouvoir agrandir l'espace vert existant et envisager une utilisation pour l'extension des liaisons douces (la parcelle garantissant l'accès sur la cour de Montrempé).

Modification N°3 du PLUI
La modification a pour objet d'ajouter un espace paysager à protéger dans la zone UBSe à Serris.
La volonté est ici de poursuivre la protection des cœurs d'îlot comme cela existe déjà sur d'autres espaces ; ces cœurs d'îlots constituent une caractéristique de ces tissus urbains et offrent une qualité environnementale et paysagère affirmée.

Il s'agit également de rectifier une erreur matérielle de limite de zone. En effet, la parcelle B 406 est située dans le PLUI approuvé pour sa plus grande partie en zone UBSe et pour une toute petite partie en zone UASe. La modification a donc pour objet de reclasser en totalité cette parcelle en zone UBSe.

Modification N°4 du PLUI

La modification a pour objet de supprimer ponctuellement la bande d'implantation des constructions et de la remplacer par une protection cœur d'îlot dans la zone UBBR à Bailly-Romainvilliers.
La volonté est ici de conforter la protection cœur d'îlot existante autour de la bande d'implantation.
L'ambition générale est de poursuivre le développement des cœurs d'îlots ; ces cœurs d'îlots constituent une caractéristique de ces tissus urbains et offrent une qualité environnementale et paysagère affirmée.

La modification a pour objet de supprimer l'emplacement réservé N°4 dans la zone UBSe à Serris.
La volonté est ici de ne plus envisager la création d'une liaison piétonne entre le parc des Communes et la future trame verte dans la mesure où cette continuité piétonne doit être affirmée le long de la route de Meaux.

- **UC**

Il s'agit d'une zone proche du bourg de Coupvray qui accueille des activités commerciales, de services et de bureaux.
Elle comprend un sous-secteur UCc situé au Nord du canal de Chalifert à Meaux qui correspond aux bâtiments d'activités liés au port.

Cette zone a vocation, dans un souci de mixité des fonctions, à accueillir également de l'habitat.

- **UD**

Située à Chessy, cette zone mixte est déjà partiellement urbanisée. Sa vocation principale est l'habitat mais elle peut accueillir des bureaux et de l'artisanat, sous réserve de leur bonne intégration. De par sa localisation et dans un contexte végétal marqué, cette zone doit être urbanisée dans le respect du caractère boisé et du paysage de l'entrée Ouest de la ville.

- **UE**

La zone UE, située à Coupvray, au Nord du canal de Chalifert à Meaux, est destinée à l'accueil d'équipements de tout type (de loisirs, sportifs, culturels, scolaires…).

- **UF**

Il s'agit d'une zone très largement boisée en forte pente vers la Marne située sur la commune de Chessy. Elle est destinée à accueillir un habitat de faible densité pour préserver la qualité paysagère et les boisements.

Elle se compose de deux secteurs qui se différencient par l'importance de leurs boisements :

- Le secteur UFa qui est quasiment entièrement urbanisé où il convient de préserver les masses boisées existantes ; une partie de ce secteur est concernée par les dispositions Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de La Marne.
- Le secteur UFb fortement boisés qui est plus faiblement urbanisé dans lequel les futures constructions devront respecter les espaces paysagers protégés.

La préservation des arbres est une priorité pour conserver au coteau de Chessy son caractère « naturel ».

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'ajouter des espaces paysagers à protéger dans la zone UFa.
La volonté est ici de poursuivre la protection des cœurs d'îlot comme cela existe déjà sur les parcelles adjacentes ; ces cœurs d'îlots constituent une caractéristique de ce tissu et offrent une qualité environnementale et paysagère affirmée.
La modification consiste également à adapter localement les limites de zone entre la zone UFa et la zone UBaCh.

- **UG**

Cette zone de Magny-le-Hongre correspond aux espaces à dominante d'habitat collectif dans le prolongement du bourg ancien et destinés à le conforter. Elle comprend également des commerces, des services et des équipements.

- **UR**

La zone UR correspond à l'emprise des principales infrastructures autoroutières, routières et ferrées des communes de Bailly-Romainvilliers, Coupvray et Serris.

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet de supprimer la zone UR localisée sur la RD 934 au droit des ZAC de Coupvray et des Trois ormes.
En effet, le classement en zone UR (dévolu aux très grandes infrastructures) n'est pas adapté à cette route qui sépare les deux ZAC.

2. LES ZONES A URBANISER

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les objectifs de production de logements prévus par le PLUi, en respect des orientations régionales de construction, impliquent des besoins fonciers conséquents. L'identification d'un potentiel de densification de 38.7 ha au sein du tissu déjà urbanisé de Val d'Europe permettra de répondre en partie à ces besoins, qui devraient néanmoins être complétés par une ouverture à l'urbanisation de 675 ha d'après le calcul des besoins en consommation de l'espace.

- **AU**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, celle-ci est identifiée comme AU. Le règlement, et les orientations d'aménagement et de programmation, définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone AU à Coupvray est destinée à permettre le développement urbain des territoires situés au cœur du tissu pavillonnaire.
Sur cette zone, les constructions sont autorisées dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble Elle a pour vocation d'accueillir des logements et/ou des installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone comprend :

- un sous-secteur AUa situé entre le bourg de Coupvray et le secteur des Bonshommes. Son développement interviendra dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Un secteur AUbCo situé côté Sud de la rue de Lesches à l'entrée Nord-Ouest du bourg. Son développement interviendra dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Un secteur AUcCo situé côté Nord de la rue de Lesches à l'entrée Nord-Ouest du bourg. Son développement interviendra dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Il s'agit de rectifier une erreur matérielle relative à l'appellation de la zone AUaCo à Coupvray afin d'avoir une cohérence entre le règlement et le plan de zonage.

- **1AU et 2AU**

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, celle-ci est

classée en 1AU ou 2AU et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 1AU concerne des anciens corps de ferme et leurs franges constituées de parcelles très peu ou non construites.
Le devenir de ces ensembles fonciers insuffisamment équipés aujourd'hui, représente un enjeu important pour le développement du Val d'Europe et la structuration de ses centres anciens.

Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la vocation principale sera la réalisation d'équipements collectifs ne sera possible qu'après évolution du PLUI conformément aux procédures en vigueur dans le code de l'urbanisme.
Dans l'attente de cette opération d'ensemble, le règlement vise à maintenir l'aspect extérieur des constructions les plus typiques du caractère villageois de la zone.

Cette zone comprend deux sous-secteurs :
- le sous-secteur IAUBR sur la commune de Bailly-Romainvilliers.
- le sous-secteur IAUMH sur la commune de Magny-le-Hongre.

La zone 2AU est actuellement non équipée. Le développement ou l'évolution de cette zone dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ne sera possible qu'après évolution du PLUI conformément aux procédures en vigueur dans le code de l'urbanisme.
La zone 2AU se décompose en quatre secteurs :
- 2AUa affecté à une vocation mixte d'habitat, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités.
- 2AUb affecté à une vocation dominante d'activités touristiques et activités liées et d'activités industrielles.
- 2AUc affecté à une vocation principale d'équipement touristique et/ou de loisirs et d'activités industrielles. Il peut accueillir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2AUe affecté à une vocation dominante d'activités. Son développement interviendra dans le cadre de la ZAC de la Dhuis .Il accueille une plateforme de valorisation de biomasse.

Sur la base des documents supra communaux (SDRIF, PIG), ces espaces sont maintenus à urbaniser et ils constituent les futures bases du développement urbain du Val d'Europe.

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'adapter la délimitation de l'OAP de la ferme rue sainte Geneviève à Magny-le-Hongre sur le plan de zonage afin que les documents soient cohérents.

Modification N°3 du PLUI
Il s'agit de rectifier une erreur matérielle liée à une liaison douce. En effet, en zone 2AUa, une partie d'une liaison douce a été inscrite par erreur sur un bassin d'eaux pluviales dans le PLUI approuvé. La modification a donc pour objet de supprimer cette partie de liaison douce située sur le bassin.

3. LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- **A**

La zone A est constituée d'espaces sur Coupvray et Serris, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est destinée à la préservation, au développement et à la diversification des activités agricoles.

- **N**

La zone N correspond à l'ensemble des espaces naturels, boisés ou non des communes du Val d'Europe, qu'il convient de protéger et de mettre en valeur en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend :

- des Espaces Boisés Classés protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme
- des éléments paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
- des espaces soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI de Marne la Vallée)
- des enveloppes de zones humides avérées à protéger et des mares identifiées en zone Nzh sur le document graphique (pièce N°6)
- des enveloppes de zones humides avérées
- des zones potentiellement humides
- des corridors écologiques
- des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF).

Ce zonage garantit la protection des espaces à haute valeur environnementale, habitats pour la biodiversité et supports pour le développement de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors).

La zone N comprend quatre secteurs :

- secteur Nl qui correspond au canal de Meaux à Chalifert et ses abords, au parc du château et à sa ferme. Il pourra accueillir des aménagements légers de loisirs, de tourisme et sportifs.
- secteur Ng qui accueille les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- secteur Nh qui correspond à l'habitat dispersé existant.
- secteur Nzh qui correspond aux zones humides.

Parmi ces quatre secteurs, deux ne constituent pas des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité) au sens du code de l'urbanisme. Il s'agit des secteurs Nh et Nzh.
En effet le secteur Nh n'autorise pas les constructions nouvelles mais seulement l'adaptation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale.
Le secteur Nzh est inconstructible et indique simplement par un zonage particulier les zones humides conformément au souhait du Conseil Départemental de Seine-et-Marne dans son porté à connaissance sur les zones humides.

Les deux autres secteurs Ng et Nl sont des STECAL.
Le secteur Ng situé sur la commune de Magny-le-Hongre correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante, dans lequel les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage sont seules autorisées.
Le secteur Nl situé sur la commune de Coupvray correspond au Château de Coupvray et ses abords et à la ferme du château ; ce secteur est délimité dans la mesure où il est nécessaire, pour assurer la pérennité et l'exploitation des bâtiments à des fins de loisirs et de tourisme, de permettre :

- la construction d'habitation nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité ;
- l'extension des constructions existantes.

Révision allégée N°1 du PLUI

Cette révision allégée porte sur des modifications de zones N sur le secteur dit du Courtalin sur la commune de Magny-le Hongre. Les objets de ces modifications sont les suivants :

- Ajustement des limites des lots suivants : partie sud du lot NO311-c, partie est du lot CRH9 et ajustements de la limite de la zone N sur les lots CRH16, 15, 10,12 et 13

L'avancée du projet d'urbanisation et de son allotissement a entraîné un besoin de modification des découpages existants. Dans les bordures de la zone N, certains espaces seront ouverts à l'urbanisation, alors que certains espaces UZCO-A seront classés en zone N. Un bilan de surface montre un déclassement de 15 612 m² de zone N, pour un gain de 15 658 m², soit une équivalence.
L'ensemble des habitats écologiques des secteurs à classer et à ouvrir à l'urbanisation est équivalent en termes de fonctionnalité écologique. Ce changement de géométrie préserve la conservation de corridors écologiques fonctionnels tels qu'existants dans le sens Nord Sud et Est Ouest. Le nouveau classement vient renforcer l'interface naturelle au sein des secteurs urbanisés et relier deux zones N entre elles.

Les modifications projetées n'engendrent aucun impact supplémentaire par rapport à l'analyse de l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUI dans la mesure où le projet de ZAC n'est pas changé et où seules les marges de l'urbanisation sont classées/déclassées en assurant un équilibre surfacique et qualitatif.

- Protection des zones humides et des zones de compensation

La carte d'enveloppe d'alerte des zones humides réalisée à l'échelle régionale par la DRIEE classe la majeure partie du site d'étude en zone humide de classe 3, c'est-à-dire une zone où les informations à disposition laissent préserver une forte probabilité de zone humide, mais dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.

Le SAGE des Deux Morins reprend dans son atlas la cartographie issue de la DRIEE mais ne retient pas la zone potentiellement humide au droit de la parcelle NO3.11c comme secteur à enjeu prioritaire à l'échelle de son bassin hydrographique.

Le PLUI du Val d'Europe approuvé le 7 juillet 2016 a identifié au Nord de la ZAC du Courtalin dans l'OAP environnement et dans l'OAP aménagement « secteur Nord Est du Courtalin » :

- Une enveloppe de zones humides avérées ouvertes et ou à ouvrir à l'urbanisation et où un diagnostic plus fin devra être mené et où une compensation devra être faite le cas échéant.
- Une zone adjacente à une enveloppe de zone humide avérée à inventorier plus finement dans le cadre d'aménagements.

Préalablement à l'aménagement du lot situé en partie sur l'enveloppe de zones humides (lot NO3c) des diagnostics complémentaires ont mis en

évidence qu'un projet de construction se situait en partie sur une zone humide.
Il a donc été engagé une procédure de porter à connaissance au titre de la loi sur l'eau pour la prise en compte de la rubrique 3.3.1.0 relative aux zones humides et de la rubrique 1.1.1.0 relative la pose de piézomètres de suivi.

L'étude loi sur l'eau a permis l'identification de 1,7 ha de zone humide.

Des mesures de réduction et de compensation ont été cherchées et détaillées dans un porter à connaissance soumis à la police de l'eau.

Les mesures de réduction et de compensation ayant été validées par les services de l'Etat, il a été décidé de classer les zones humides préservées et recrées en NZh (zones humides avérées à protéger) afin d'assurer leur pérennité. Ainsi un classement de 2,72 ha de zone NZh est prévu dont 0.83 ha correspondant à une zone préservée, 0,96 ha correspondant à une zone recréée, et 0,93 correspondant à la zone contributive de la compensation

En conséquence, dans le cadre de la révision allégée, il a été procédé au classement en zone NZh de 2,72 ha.

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'agrandir localement la zone naturelle N au droit du boulevard circulaire à Coupvray afin d'être en cohérence avec la zone de biodiversité inscrite à cet endroit dans le présent rapport de présentation du PLUI.

La modification a pour objet de prolonger la zone naturelle N existante jusqu'à la rue de l'Abyme à Magny-le-Hongre afin de préserver les espaces boisés existant situés de part et d'autre du ru.

Révision allégée N°4 du PLUI
Réduction de la zone N située à l'Est du parc des Tamaris à Coupvray en zone UBco afin de permettre de réhabiliter une construction en bois par la réalisation d'une maison individuelle supplémentaire. La réduction de la zone N est de 727 m².

Identification de la zone Nj spécifique pour l'accueil des jardins familiaux.

4. LES ZAC

- **ZAC du Bourg de Serris**

La ZAC du Bourg de Serris s'étend sur Serris et une faible partie de la commune de Bailly-Romainvilliers. Les terrains sont pour une large partie déjà urbanisés et le projet de ZAC est en voie de finalisation.

- **La zone UZBS-A** Cette zone correspondant à la ZAC du Bourg, affectée à une vocation principale d'habitat, comprend notamment : dans les secteurs UZBS-Aa et UZBS-Ab, la construction de logements, d'équipements collectifs ; dans le secteur UZBS-Ac, la construction de résidences d'hébergement temporaire, de résidences de tourisme et d'hôtels.
- **La zone UZBS-B :** Elle est affectée à une vocation principale de bureaux, de commerces. Elle est située sur la commune de Serris et pour une faible partie sur la commune de Bailly-Romainvilliers. Elle comporte deux secteurs : secteur UZBS-Ba accueillant la

construction de locaux d'artisans et leurs logements d'accompagnement, une résidence personnes âgées, bureaux et commerces ; secteur UZBS-Bb accueillant la construction de locaux destinés à des bureaux, activités artisanales et commerces.

- **ZAC Villages Nature**

La ZAC Villages Nature (zone UZVN) s'étend sur deux territoires, Bailly-Romainvilliers et Serris. Sa réalisation doit permettre le développement d'une nouvelle destination de tourisme d'envergure européenne.

- **ZAC des Deux Golfs**

Elle s'étend sur les communes de Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers. Sa vocation est plurielle : habitat, équipements de proximité et intercommunaux, pôle multifonctionnel (zone UZGO-A) mais aussi hébergement hôtelier et golf (zone UZGO-B).

Révision allégée N°2 du PLUI

La commune de Bailly Romainvilliers ainsi que Val d'Europe agglomération souhaitent permettre la réalisation sur lot ES4-8 d'un centre de formation de 8 000 m² pour les employés d'un grand groupe économique accompagné d'un hébergement hôtelier de 260 chambres réservées à la clientèle du centre de formation.
Ce projet a nécessité les évolutions suivantes du PLUI approuvé en 2016 :

- Réduction de la zone N et suppression d'une protection au titre de la loi Paysage (article L.123-1-5 III 2^{e} du code de l'urbanisme) :

Le lot ES4-8 est ouvert à l'urbanisation dans le PLUI approuvé. Il est situé en zone UZGO-B par le PLUI approuvé.
Cette zone correspond à la ZAC des deux Golfs .Elle a une vocation principale d'hébergement hôtelier et para hôtelier.
Toutefois pour sa desserte, le projet ne dispose que d'un chemin existant classé en zone N qui, de plus, est pour sa partie située dans le bois du Trou, protégé au titre de la loi paysage.

Or, le projet nécessite la réalisation d'une voirie de 182 m de long avec une placette de retournement avec les caractéristiques suivantes :

- Bande de 2,5 m en bout de parcelle pour permettre le passage du public.
- 40 m de large sur 50 m pour la giration – après la bande de passage.
- 32 m de large sur 36,20 m pour le poste de contrôle.
- 10 m de large pour la traversée du bois.

Compte tenu des dimensions projetées pour cette infrastructure, il a été estimé nécessaire de déclasser une partie de zone N et de l'intégrer en zone urbaine (UZGO-A) en préalable de la réalisation du projet.

La surface déclassée est de 3 179 m².

La suppression de la protection au titre de la loi paysage est limitée à une emprise de 10 m de large qui correspond au chemin existant dans le Bois du Trou.

- **ZAC du Prieuré Ouest**

S'étendant sur Serris et Bailly-Romainvilliers, la ZAC du Prieuré Ouest est dédiée aux activités économiques. Elle compte deux zones, UZPO-A et

UZPO-B, la première se distinguant de la seconde par son offre commerciale limitée.

- **ZAC du Parc et du Centre touristique**

La ZAC du Parc et du Centre touristique s'étend sur les communes de Chessy et Coupvray et est affectée d'une part à une vocation de loisirs de dimension internationale (parc Disneyland), d'hôtels et de bureaux (zone UZPCT-A) ; d'autre part à l'accueil d'un vaste programme hôtelier et d'équipements de loisirs (zone UZPCT-B) ; ainsi que de programmes de bureaux/services et d'équipements (zone UZPCT-C).

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet de supprimer l'indication « bassin de rétention » à l'angle Sud du Lac Disney à Coupvray dans la mesure où il s'agit d'un bassin d'agrément bétonné et hermétique.

- **ZAC du Centre Urbain**

Elle s'étend sur Chessy et Serris et est destinée au développement du Centre Urbain du Val d'Europe (zone UZCU), par l'organisation d'un centre d'affaires et d'un quartier d'habitat diversifié notamment.

Modification N°2 du PLUI
Lors de la modification N°1 du PLUI, il a été créé un secteur UZCU-A dans la ZAC du Centre Urbain à la fois sur le plan de zonage et dans le règlement. Ce secteur a été oublié sur la partie zonage dans la notice de la modification N°1. Dans le cadre de cette modification N°2, la notice présente l'évolution du zonage UZCU avec la création du secteur UZCU-A.

- **ZAC des Studios et des Congrès**

Elle s'étend sur deux territoires : Chessy et Coupvray et se décompose en trois zones :

- **La zone UZSC–A :** elle est affectée à une vocation principale de loisirs de dimension internationale et comprend notamment : un grand parc de loisirs à thème et ses équipements liés (bureaux, maintenance, restauration, entrepôts, ateliers, locaux techniques,…) et un hôtel.
- **La zone UZSC-B :** elle est directement desservie par les sorties sud des gares RER et TGV Marne-la Vallée Chessy et se situe à l'interface entre la station touristique au nord et le centre urbain du Val d'Europe au sud. Sa vocation est d'accueillir un complexe destiné à des activités de Congrès et d'Expositions, des hôtels, des bureaux et des commerces.
- **La zone UZSC-C :** elle est affectée à une vocation mixte et comprend deux secteurs : UZSC-Ca, qui constitue le prolongement naturel du centre urbain à l'ouest du boulevard du Grand Fossé et au nord-ouest de l'avenue Hergé, dans le prolongement de la commune de Montévrain, accueillera des constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et des constructions d'intérêt collectif ; UZSC-Cb situé à l'interface entre l'extension du centre urbain et la

station touristique (les bureaux Disney au nord et le 2ème parc et son extension au nord-est) accueillera des constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux commerces, à l'artisanat, aux bureaux et des constructions d'intérêt collectif. Compte tenu des nuisances sonores liées à la station touristique les constructions à destination d'habitation n'y sont pas autorisées.

- **ZAC du Pré de Claye**

Cette ZAC concerne les communes de Serris et de Bailly-Romainvilliers. Elle a une vocation mixte (zone UZPC) permettant d'accueillir principalement de l'habitat, du commerce et du service, des équipements publics et privés.

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'agrandir très localement la zone UZPC de la ZAC du Pré de Claye à Serris sur la zone 2AU (secteur 2AUb) afin d'être cohérent avec la modification du plan de masse de la ZAC.
La modification a également pour objet d'ajouter la légende relative à la ZAC du Pré de Claye qui avait été oubliée dans le cadre de la modification simplifiée du PLUI.

Révision allégée N°4 du PLUI
Suppression sur les plans de zonage du classement en Nzh (zone humide) des deux mouillères situées au Sud de la ZAC du Pré de Claye au motif que leur préservation en milieu urbain ne peut être assurée.
Cette évolution a fait l'objet en préalable d'une étude loi sur l'eau menée par EPAFRANCE.

Les sondages pédologiques réalisés dans le cadre de cette étude ont mis en évidence la présence d'une zone humide Il s'agit de la mouillère située le plus à l'est de la ZAC du Pré de Claye.

Par contre les sondages pédologiques réalisés sur la zone NZh située la plus à l'ouest de cette ZAC ont fait apparaitre l'absence de zone humide.

Compte tenu de la suppression de la mouillère, il a été identifié une superficie en zone de compensation de 0,45 ha qui est dans le cadre de la présente procédure classée en zone NZh au détriment de la zone UZPC (0,43 ha) et de la zone N (0,02 ha).

Modification N°2 du PLUI
La modification a pour objet d'adapter la délimitation de l'OAP Couternois à Serris sur le plan de zonage afin que les documents soient cohérents

- **ZAC des Trois Ormes**

Cette ZAC est en majorité intégrée à la commune de Coupvray et couvre sur 3ha la commune de Magny-le-Hongre. Elle comprend 2 zones :

- **La zone AUZTO-A :** Cette zone correspondant à la ZAC des Trois-Ormes, affectée à une vocation principale d'habitat, comprendra notamment : la construction de logements collectifs et individuels, l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs de superstructure et d'infrastructure liés à l'habitat (équipements sociaux, culturels, sportifs, espaces verts, plans d'eau, desserte, accès, liaison, etc...), l'implantation d'un pôle multifonctionnel (commerces, bureaux, logements, artisanat), hébergement

touristique, hôtelier. Elle comprend deux secteurs : AUZTO-Aa permettant l'implantation de bureaux, logements, commerces, équipements d'intérêt collectif, artisanat, hébergement hôtelier ; AUZTO-Ab permettant l'implantation de logements et équipements d'intérêt collectifs.

- **La zone AUZTO-B :** Sa vocation principale est d'accueillir un programme hôtelier de dimension internationale, elle comprendra notamment : les constructions et utilisations du sol à usage hôtelier et de restauration et leurs annexes (par exemple : boutiques, commerces, salles de conférence…), les aménagements nécessaires au respect de la protection du site, les logements liés au gardiennage et au fonctionnement des hôtels.

Modification N°2 du PLUI
En AUZTO-A, la modification a pour objet d'agrandir localement la zone naturelle N au droit du boulevard circulaire à Coupvray afin d'être en cohérence avec la zone de biodiversité inscrite à cet endroit dans le rapport de présentation (tome 2) du PLUI

- **ZAC de Romainvilliers**

Située à l'Est du territoire communal de Bailly-Romainvilliers, elle comporte 3 zones :

- **La zone UZRO-A,** à vocation principale d'habitat qui intègre 2 secteurs : UZRO-Aa, zone d'habitat relativement dense, qui intègre le centre commerçant de Bailly-Romainvilliers et la plupart des équipements publics de l'ensemble de la ville ; le secteur UZRO-Ab, situé autour du centre ancien de Romainvilliers et affecté à une vocation principale d'habitat de faible densité.
- **La zone UZRO-B** affecté à une vocation principale d'activités, comprendra notamment la construction de bâtiments d'activités et l'implantation d'équipements.
- **La zone UZRO-C** qui correspond à l'entrée de ville Est dont l'aménagement devra ultérieurement être réalisé en harmonie avec le développement des terrains situés sur le territoire de Coutevroult, à l'ouest de l'A4.

Modification N°4 du PLUI
La modification a pour objet d'ajouter une protection cœur d'îlot dans la zone UZRO-Ab à Bailly-Romainvilliers.
La volonté est ici de poursuivre la protection des cœurs d'îlots boisés comme cela existe déjà sur d'autres espaces ; ces cœurs d'îlots constituent une caractéristique de ces tissus urbains et offrent une qualité environnementale et paysagère affirmée.

- **ZAC du Bois de Citry**

La ZAC du Bois de Citry s'étend au Sud de la commune de Bailly-Romainvilliers et est affectée à une vocation de camping-caravanage-bungalows d'équipements récréatifs et de services liés à ces habitations légères et de loisirs (zone UZCI).

- **ZAC du Prieuré Est**

A l'Est de Bailly-Romainvilliers, la ZAC du Prieuré Est comporte 3 zones :

- **La zone UZPE-A :** elle est affectée à une vocation mixte. Elle pourra accueillir des constructions destinées à l'habitation, bureaux, commerces et constructions d'intérêt collectif. Elle comprend un secteur UZPE-Aa correspondant à une activité économique existante soumise à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- **La zone UZPE-B :** elle est affectée dans sa partie Nord (UZPE-Ba) à une vocation principale d'activités de nature à favoriser le développement économique de la commune de Bailly-Romainvilliers, et dans sa partie Sud (UZPE-Bb) à un grand équipement collectif.
- **La zone UZPE-C :** elle a pour vocation principale d'accueillir des activités de nature à favoriser le développement économique de la commune de Bailly-Romainvilliers avec notamment des constructions destinées à l'artisanat, l'hébergement hôtelier et aux résidences de tourisme.

- **ZAC de Chessy**

Située au Nord du territoire de Chessy, en limite avec Chalifert, la ZAC de Chessy est destinée à l'implantation d'habitat et d'équipements (zone UZCH-A) mais aussi d'activités économiques (zone UZCH-B).

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'ajouter un espace paysager à protéger dans la zone UZCH-A, soit une bande de 20 mètres entre les fermes « d'Orsonville » et des « Tournelles » dans le prolongement du mail existant côté « Triangle des Fermes ».

La volonté est ici d'intégrer la possibilité de poursuivre la coulée verte et le chemin piéton existant depuis le parc du Bicheret à l'Ouest, au-delà des fermes reliant la sente de la Borde à l'Est comme cela est prévu dans le plan de composition de la ZAC de Chessy.

Révision allégée N°4 du PLUI
La volonté est de supprimer la protection au titre de l'article L123-1-5-III 2° du code de l'urbanisme d'un groupement d'arbres isolés sur le terrain d'assiette de la ferme du château de Chessy en zone UZCH-A afin de permettre le développement du lot CHL18 situé dans la ZAC de Chessy.
Le développement projeté a pour objet la réalisation d'une opération de logements dans le cadre d'une opération de revalorisation du corps de ferme existant.
L'objectif n'est pas de supprimer tous les arbres mais d'enlever une protection qui pourrait rendre impossible la réalisation du projet.

- **ZAC de Coupvray**

Située au centre-est du territoire communal, la ZAC de Coupvray est une zone à urbaniser destinée à recevoir un développement urbain mixte :

- **La zone AUZC-A :** elle est affectée à une vocation principale d'habitat, comprendra notamment : la construction de logements collectifs et individuels, l'implantation d'équipements d'intérêt collectifs de superstructure et d'infrastructure liés à l'habitat (équipements sociaux, culturels, sportifs, espaces verts, plans d'eau, desserte, accès, liaison, etc...), l'implantation d'un pôle multifonctionnel (commerces, bureaux, logements, artisanat). Elle comprend deux secteurs : le secteur AUZC-Aa qui correspond aux « Cent Arpents » et qui permet l'implantation de bureaux, logements, commerces, équipements d'intérêt collectif, artisanat ; le secteur AUZC-Ab qui correspond aux lieudits « Fosse St Etienne » et « Bonshommes » et qui permet l'implantation de logements et équipements d'intérêt collectifs.
- **La zone AUZC-B :** sa vocation principale est d'accueillir des activités industrielles, et comprendra notamment : la construction de bâtiments d'industrie, d'artisanat, commerces, entrepôts, hôtels et l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et/ou intercommunal.

- **ZAC du Centre de Magny-le-Hongre**

Au cœur de la commune, cette ZAC à une vocation mixte. Elle comprend 2 zones :

- **la zone UZCM-A** affectée à une vocation principale d'habitat, comprend notamment : dans le secteur UZCM-Aa, la construction de logements, de commerces et de bureaux ou activités à dominante tertiaire ainsi que des équipements collectifs ; dans le secteur UZCM-Ab, la construction de logements et l'implantation d'équipements collectifs.
- **la zone UZCM-B** affectée à une vocation principale d'activités et de logements.

- **ZAC de Courtalin**

Située au Nord de Magny-le-Hongre, cet espace est tourné vers l'habitat, les activités, les équipements (zone UZCO-A) et doit accueillir un vaste programme hôtelier, déjà en grande partie réalisé (zone UZCO-B).

- **ZAC des Gassets**

Sur une bande Est du territoire communal de Serris, la ZAC a pour vocation le développement d'un pôle de développement d'enseignement supérieur et universitaire ainsi que l'implantation d'activités économiques innovantes (zone UZGA).

Modification simplifiée N°1 du PLUI
La modification a pour objet de rajouter un linéaire qui borde l'emprise du boulevard circulaire au long duquel une hauteur à R+5 pourra ponctuellement être autorisée pour les constructions.

La volonté est de créer une harmonie entre les fronts urbains situés de part et d'autre du boulevard circulaire (cohérence avec les constructions réalisées au Nord du boulevard circulaire : R+8 pour le Plazza, R+5 pour le Greenwich) et de respecter les directives d'urbanisme du secteur de l'université qui prévoient l'implantation d'un bâtiment en R+5.

- **ZAC du Couternois**

Située au Sud-Est de Serris, cette ZAC est destinée à l'implantation de fonctions diverses dans sa partie Nord (habitat, bureaux, commerces, services, activités : zone UZC-A) et d'accueil d'activités, liées à l'économie verte notamment, dans sa partie Sud (zone UZC-B).

Révision allégée N°2 du PLUI
Suite à une erreur matérielle, la limite de la zone humide située au Sud/Ouest de la ZAC du Couternois figurant dans le PLUI approuvé en 2016 n'est pas conforme à l'arrêté préfectoral du 7 janvier 2014, relatif à l'autorisation loi sur l'eau de la ZAC du Couternois.

En effet, un secteur de 1,3 ha a été indûment classé en Nzh alors même que le dossier loi sur l'eau de la ZAC ne prévoit pas la conservation de zones humides.
Des mesures compensatoires ont été réalisées à proximité immédiate au sein du même bassin versant (renaturation de zone humide).
Des mesures de gestion et de suivis sont mises en œuvre pour assurer leur pérennité.
Dans le cadre de la révision allégée N°2, les limites de la zone Nzh par rapport aux limites de voirie ont également été ajustées permettant ainsi de rectifier les erreurs matérielles.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
La ZAC du Couternois a vocation d'accueillir des industries, de l'artisanat, des entrepôts et des bureaux pour près de 2 700 emplois.
Afin de permettre le développement du programme d'activité adapté dans ce secteur économique, la bande inconstructible pour les constructions à destination de la fonction d'entrepôt est désormais définie sur le plan de zonage au droit du giratoire et supprimée le long de la RD 406 en partie Sud.
L'inconstructibilité de 50 m est calculée depuis l'alignement au droit du giratoire.

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet d'adapter la délimitation de l'OAP Couternois sur le plan de zonage afin que les documents soient cohérents.

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES

1. ZONE UA

La zone UA est constituée des centre-bourgs des cinq communes du Val d'Europe. Le règlement est pensé pour assurer la préservation de leurs qualités architecturale et urbaine et renforcer leur caractère central, en partie fondé sur la mixité des fonctions qu'ils accueillent. Dans certains articles, les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des secteurs correspondant à chacune des communes et des sous-secteurs : notamment le sous-secteur UAaCo, correspondant au site du plan masse de l'îlot Saint-Pierre à Coupvray, accueillant la maison des Tamaris et son parc et dont l'objectif est de permettre la réalisation d'un ensemble immobilier constitué de logements collectifs et individuels et de commerces.

Le règlement de la zone UA est compatible avec les prescriptions des OAP, thématiques comme sectorisées et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à préserver le caractère résidentiel de la zone UA tout en maintenant la diversité des fonctions qui la caractérise. Les activités incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (industries, stockages…) sont interdites ; les commerces et l'artisanat autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu urbain et le cadre paysager de la zone.

Afin de permettre une meilleure répartition de l'offre de logements, de faciliter les parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale, l'article 2 impose un pourcentage de logements sociaux à respecter dans le cadre des nouvelles opérations.

La zone UA est reconnue pour la qualité de son patrimoine, qu'il s'agit de préserver. Le règlement rappelle que certains éléments présentant un intérêt paysager, architectural et/ou urbain ont été repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme et font l'objet de protections particulières : espaces paysagers, constructions d'intérêt architectural, arbres remarquables, alignements d'arbres…

Modification simplifiée N°1 du PLUI

En UACo, la volonté est de laisser les autres articles relatifs au gabarit des constructions le soin de gérer l'extension des constructions existantes.

En UACh, une règle est ajoutée permettant de limiter les affouillements et exhaussements au strict nécessaire.

Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°1 du PLUI
En UACh, permettre notamment une application stricte des règles d'implantation en cas de division de terrain.

Modification N°2 du PLUI
En UACh et UASe, il s'agit de bien préciser, pour plus de clarté, que les changements de destination entre les destinations évoquées sont possibles.

En UABR et UAMH, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N°3 du PLUI
En UACo, il s'agit de bien affirmer la protection des cœurs d'îlots afin de préserver leur caractère naturel.
En UACo, permettre notamment une application stricte des règles d'implantation en cas de division de terrain.

En UASe, dans un objectif de préservation de l'identité du Bourg et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global sur un site, il s'agit de créer une servitude de projet au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, pour une durée au plus de cinq ans, limitant la constructibilité des parcelles B 133, B 135, B 137, B 1373, B 1374, B 1375, B 1382 et B 1383 .

En UAMH et UASe, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

Modification N°4 du PLUI
En UAMH, volonté de clarifier la règle en permettant que les projets d'extension puissent être réalisés à rez-de-chaussée, sur la hauteur de la construction ou en surélévation, et ce dans le respect de la règle de hauteur.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire intercommunal.

En zone UA, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Afin de renforcer la diversité de l'offre modale, l'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

Modification N°1 du PLUI
En UASe, volonté d'encadrer dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat les accès et les voies nouvelles en impasse afin de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation automobile.

Modification N°2 du PLUI
En UASe, les colonnes du tableau < 20 m et 20 à 40 m énonçant les mêmes règles, il est souhaitable de les fusionner en une seule colonne ≤ 40 m.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

L'objectif de l'article UA6 est de préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères des bourgs anciens du Val d'Europe sans pour autant imposer une continuité bâtie stricte à l'alignement des voies si le caractère des lieux ne le justifie pas. Ainsi, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement (dans toutes les communes), en continuité des bâtis existants (dans toutes les communes à l'exception de Chessy) ou en retrait (à Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris). En complément, pour préserver les cœurs d'îlots, un système de

bande de constructibilité est mis en place dans certaines communes (à Bailly-Romainvilliers et Chessy notamment).

L'article UA7 a été rédigé dans l'idée de favoriser le respect du mode d'implantation actuel des constructions. A Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris, les nouveaux bâtis principaux peuvent s'implanter sur l'une des deux limites, sur les deux ou en retrait. Dans ce dernier cas, le recul est défini en fonction de la hauteur de la nouvelle construction et du percement de baies. A Chessy, les nouveaux bâtis doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites aboutissant aux voies et à Bailly-Romainvilliers, le règlement offre moins de souplesse. Compte tenu du caractère de ce bourg, les constructions doivent s'implanter en retrait.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UACo, la précision apportée à la règle permet de faciliter son application dans le cas où un terrain est bordé par deux voies ou emprises publiques.

En UAMH, volonté de clarifier la règle pour les limites séparatives de fond afin d'éviter toute ambiguïté dans son application.

Modification N°1 du PLUI
La commune de Chessy souhaite imposer dans tous les cas les règles prescrites par les dispositions spécifiques de l'article 6 afin de conserver l'ordonnancement existant des constructions en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.

En UAMH, volonté de préserver les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du secteur ancien et de respecter le mode d'implantation actuel principal des constructions dans une profondeur de 25 mètres tout en permettant les extensions au-delà pour les constructions existantes.
En cohérence avec l'article 11, la continuité visuelle de l'alignement doit être assurée par les types de clôtures prévues.
Afin de faciliter leur insertion dans le cadre urbain, les annexes de faible emprise et non attenantes à la construction principale doivent s'implanter en recul d'au moins un mètre.

En UASe, volonté de respecter le mode d'implantation actuel principal des constructions : soit en retrait, soit adossées sur une seule limite séparative.

Modification N°3 du PLUI
En UABR, volonté de laisser une plus grande latitude dans l'évolution des constructions existantes.

En UASe, volonté de supprimer la règle sur la construction d'un mur en maçonnerie pleine car elle ne correspond pas forcément à l'architecture existante des clôtures liées aux habitations existantes.

En UAMH, volonté de préciser et clarifier la règle sur les ouvertures pour une meilleure application.

- **Article 8**

L'article UA8 doit permettre d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). A Bailly-Romainvilliers, à Coupvray et à Magny-le-Hongre, la distance entre deux bâtiments sur un même terrain se traduit par un seuil

unique (8 mètres pour la première, 4 mètres pour la deuxième et 8 m pour la troisième), à l'exception du sous-secteur UAaCo où l'implantation des constructions est réglementée par des emprises fixées par un plan masse. A Chessy et Serris, cette distance n'est pas fixe mais définie en fonction de la hauteur des constructions et du percement de baies.

Modification N°1 du PLUI
En UAMH, ajustement de la règle afin d'englober tous les cas de figure de plusieurs constructions sur une même propriété.

- **Article 9**

L'article 9 qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Dans la zone UA, l'objectif est de respecter la densité urbaine des différents centre-bourgs et d'affirmer leur caractère central tout en préservant le paysage urbain. Les équipements ainsi que les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas pris en compte dans la définition de l'emprise au sol.

L'emprise au sol maximale et sa définition varient d'une commune à l'autre. A Bailly-Romainvilliers, l'article 9 est règlementé par un système de bandes d'implantation, identifiées au plan de zonage et un coefficient d'emprise au sol (CES) fixé à 0,25. L'objectif est de préserver strictement la constitution de ce tissu urbain remarquable et les nombreux cœurs d'îlots végétalisés. Dans les autres bourgs du Val d'Europe, l'emprise au sol est uniquement définie par un CES, calculé sur la base de la superficie totale du terrain d'assiette et qui peut varier selon la nature des constructions réalisées, sauf à Magny-le-Hongre, où il est fixé à 50 % pour tous type de construction. Ainsi, à Chessy et Serris, afin de préserver le commerce et les petites activités de centre-ville, un système de bonification d'emprise au sol est mis en place pour les bâtiments accueillant ce type d'activités.

Modification N°1 du PLUI
En UACh, volonté de clarifier la règle afin de faciliter sa compréhension et d'éviter toute ambiguïté dans son application.

En UASe et en UAMH, garantir une densification maîtrisée de l'espace urbanisé existant avec la volonté de permettre un équilibre entre le bâti et les espaces verts et de jardin.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

L'article UA10 vise à respecter la cohérence architecturale et bâtie des centres anciens. La hauteur maximale est fixée par rapport au sol naturel et les ouvrages techniques, notamment ceux destinés à la production

d'énergie renouvelable, sont exclus du calcul. Afin de tenir compte des épannelages existants, les hauteurs maximales fixées varient d'une commune à l'autre.

- Bailly Romainvilliers = 11 mètres
- Chessy = 11 mètres sauf en sous-secteur UAaCh avec 13 mètres
- Coupvray = 11 mètres sauf en sous-secteur UAaCo où la hauteur est réglementée par un plan masse
- Magny-le-Hongre = 9 mètres
- Serris = 11 mètres sauf dans les espaces couverts par des OAP, où la hauteur est portée à 12 mètres

Modification N°1 du PLUI
En UAMH, volonté de préciser la règle afin d'éviter toute ambiguïté dans son application. Volonté de conserver l'épannelage de la rue Sainte-Geneviève et de la Grande rue.
En UASe, volonté de préciser la règle afin d'éviter toute ambiguïté dans son application.

- **Article 11**

L'article UA11 règlemente de façon distincte les constructions d'intérêt architectural repérées sur le plan de zonage (au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme) et faisant l'objet de protections particulières, et les autres bâtiments. Il se structure selon différentes thématiques : toitures, façades, clôtures.

Afin de préserver la qualité architecturale des constructions remarquables identifiées, les travaux réalisés ne devront pas affecter leurs qualités patrimoniales. Il est par exemple prévu de conserver les reliefs d'encadrement pouvant être présents sur les façades et d'interdire la pose de volets apparents en plastique qui viendraient dénaturer le bâtiment. Concernant les nouvelles constructions, pour assurer leur bonne insertion dans les tissus de qualité des centre-bourgs, l'article prescrit le traitement identique de toutes les façades et interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Les toitures doivent respecter le type dominant dans le tissu existant, soit des toits à deux versants. Pour les clôtures, une harmonie de hauteur et de matériau est exigée entre les nouveaux bâtis et ceux environnants.

L'article 11 vise également à permettre la compatibilité entre exigences de développement durable et respect du patrimoine. Il est notamment prévu que les capteurs solaires s'implantent en s'appuyant sur les lignes de force des bâtiments, pour favoriser leur bonne intégration.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UACh, la phrase sur les portes de garage figurait dans le chapitre « clôtures ». Elle est désormais en toute logique replacée dans le chapitre relatif aux parements extérieurs. Les règles relatives à l'éclairement éventuel des combles sont étoffées et précisées dans un souci de préserver les caractéristiques architecturales du tissu ancien.

En UAMH, volonté de préciser quelques points relatifs aux clôtures afin notamment d'offrir plus de possibilité pour les clôtures en bordure des voies et une meilleure harmonie pour les clôtures en muret.

En UACh, une règle sur les coffrets des volets roulants est ajoutée dans le but de faciliter l'aspect esthétique des constructions.

Modification N°1 du PLUI

En UAMH, UABR, UASe et UACo, la suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

En UACh, volonté de simplifier la règle en ce qui concerne la construction des annexes isolées. Précision sur les murs bahuts ajoutée dans un souci de qualité architecturale et de cadre de vie.

En UAMH, volonté d'encadrer plus précisément l'utilisation des panneaux solaires afin de leur assurer une insertion optimale dans le tissu urbain.

Révision allégée N°4 du PLUI

Il est ajouté en zone UACh, que pour les constructions neuves ou pour la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, les tuiles plates devront être de couleur rouge ou brun. En effet, le PLUi faisant référence à la palette de couleur de Chessy, la commune souhaite que seules les teintes qui constituent l'image de Chessy soient utilisées.

Modification N°2 du PLUI

En UACh, des règles spécifiques aux climatiseurs sont ajoutées afin de limiter les nuisances qu'ils génèrent.

Modification N°3 du PLUI

En UAMH, volonté d'assurer la cohérence et l'homogénéité des dispositifs de menuiseries installés garantissant une bonne insertion dans le paysage bâti environnant.

En UAMH, volonté de préciser la notion d'aspect extérieur des constructions en limite séparative latérale afin de faciliter l'application des règles.

En UACo, volonté de permettre aux constructions existantes d'évoluer plus facilement et de donner une plus grande latitude aux constructions nouvelles en matière d'aspect extérieur.

Modification N°4 du PLUI

En UACo et UAMH, volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

En UAMH, volonté de préciser la règle sur la hauteur des murs afin de faciliter son application. En UAMH, volonté de règlementer les volets roulants afin d'assurer leur intégration au sein de la construction et de préserver ainsi le cadre de vie et le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages

de la zone UA et de respecter les obligations légales. Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°1 du PLUI
Compte tenu de l'introduction de l'article 15 relatif aux normes de stationnement visiteurs dans les dispositions générales du règlement, la règle de la zone UACh n'est plus nécessaire.

En UAMH, volonté de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places visiteurs afin d'éviter ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile. Volonté de ne pas perturber la circulation au droit des opérations d'habitat d'une certaine taille.

En UASe, volonté de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places visiteurs afin d'éviter ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

En zone UA, les plantations existantes doivent être maintenues et les aires de stationnement végétalisées. Néanmoins, il est précisé que les parkings enherbés ne rentrent pas dans le calcul des espaces verts de pleine terre. Concernant les projets paysagers, une diversité de strates et d'essences végétales est à rechercher, afin de garantir des espaces de qualité. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

Il sera prévu notamment :

- Des espaces libres représentant au minimum 20% d'espaces verts sur la parcelle
- Il sera prévu un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone UA, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment

en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

Modification N°4 du PLUI
Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone UA, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de fibre optique.

2. ZONE UB

La zone UB est constituée des extensions des bourgs des cinq communes du Val d'Europe, essentiellement réalisées sous forme d'habitat individuel peu dense. Le règlement est conçu afin d'assurer l'homogénéité de ces tissus et de permettre leur gestion au quotidien. Dans certains articles, les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des cinq secteurs correspondant à chacune des communes et aux 6 sous-secteurs que compte la zone :

- Le sous-secteur UBaCh situé en continuité immédiate du centre ancien, est caractérisé par de l'habitat pavillonnaire plus dense.
  L'implantation d'activités complémentaires de l'habitat y est autorisée dans la mesure où elles ne présentent pas de nuisances eues égard à la vocation d'habitat du secteur UBCh.
  Une partie de ce sous-secteur est concernée par un secteur à plan de masse reporté au document graphique pièce N°6.
- Le sous-secteur UBbCh est un secteur très largement boisé situé à l'est du centre bourg en limite de la ZAC. Il est très peu construit et devra conserver son caractère boisé.
- Le sous-secteur UBaCo dans le « Fond de l'Aunoy », de moins forte densité de peuplement que le reste de la zone UBCo, à l'intérieur duquel les constructions doivent s'implanter dans une bande d'implantation définie sur les documents graphiques du PLUI.
  La lisière du bois de Lesches devra être protégée.
- Le sous-secteur UBbCo, situé au pied du coteau Nord, de moins forte densité de peuplement que le reste de la zone UB et où le parcellaire présente un caractère différent.

- Le sous-secteur UBaSe couvrant des parcelles bâties en lisière du bourg à l'Ouest de la RD231.
- Le sous-secteur UBbSe couvrant des parcelles bâties entre le centre ancien et le parc des communes.

Le règlement de la zone UB est compatible avec les prescriptions des OAP, thématiques comme sectorisées et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à préserver le caractère résidentiel de la zone UB tout en maintenant la diversité des fonctions qui la caractérise. Les activités incompatibles avec la vocation majoritaire d'habitat de la zone (industries, stockages…) sont interdites ; les commerces et l'artisanat autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu urbain. Un pourcentage de logements sociaux à respecter dans le cadre de nouvelles opérations est imposé afin de permettre une meilleure répartition de l'offre de logements et de favoriser la mixité sociale.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour affirmer la vocation des sous-secteurs de la zone. Pour conforter la destination d'activités d'entreposage du secteur UBaBR de Bailly Romainvilliers, les constructions à destination d'entrepôts sont autorisées.

Pour préserver le caractère résidentiel des sous-secteurs UBaCh et UBbCh de Chessy, les bureaux, commerces et activités artisanales sont autorisés dans le respect de seuils de surface de plancher maximum fixés

Pour le sous-secteur UBaSe de Serris, les installations classées et les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles n'entrainent pas de trouble pour le voisinage.

Modification simplifiée N°1 du PLUI

En UBCo, la volonté est de laisser les autres articles relatifs au gabarit des constructions le soin de gérer l'extension des constructions existantes.
En UBCh, une règle est ajoutée permettant de limiter les affouillements et exhaussements au strict nécessaire.

Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°1 du PLUI
En UBCh, permettre notamment une application stricte des règles d'implantation en cas de division de terrain.

Modification N°2 du PLUI
Précision apportée sur la zone UBCh par la règle sur la division de terrain.

En UBBR, UBCh et UBMH, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N°3 du PLUI
En UBMH et UBSe, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

En UBCo, permettre notamment une application stricte des règles d'implantation en cas de division de terrain.

Modification N°4 du PLUI
En UBMH, volonté de clarifier la règle en permettant que les projets d'extension puissent être réalisés à rez-de-chaussée, sur la hauteur de la construction ou en surélévation, et ce dans le respect de la règle de hauteur.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire intercommunal.

En zone UB, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Sur la commune de Serris, les nouveaux accès sont interdits sur les RD 231 et 345. Afin de renforcer la diversité de l'offre modale, l'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

Modification N°1 du PLUI
En UBSe, volonté d'encadrer dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat les accès et les voies nouvelles en impasse afin de satisfaire aux exigences de sécurité et de circulation automobile.

Modification N°2 du PLUI
En UBSe, les colonnes du tableau < 20 m et 20 à 40 m énonçant les mêmes règles, il est souhaitable de les fusionner en une seule colonne ≤ 40 m.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

L'objectif de l'article UB6 est de respecter l'ordonnancement des constructions existantes en autorisant néanmoins une certaine souplesse, les qualités urbaines du tissu étant moins fortes en zone UB qu'en zone UA. La règle générale permet ainsi aux nouveaux bâtiments de s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de la voie. Cependant, pour tenir compte des spécificités de certains tissus et de la vocation des secteurs de la zone, des règles particulières sont prévues.

- A Bailly-Romainvilliers, afin de préserver strictement l'organisation d'un tissu de qualité, la position des constructions par rapport aux voies est réglementée par des bandes d'implantation identifiées au zonage.
- Ce système se retrouve dans les secteurs UBaCo et UBbCo de Coupvray où il s'agit de s'inscrire dans la morphologie urbaine peu dense du tissu existant et de prendre en compte les contraintes hydrauliques.
- Pour le reste du secteur UBCo de Coupvray, les constructions doivent être implantées à une distance comprises entre 5 et 30 m de profondeur.
- Pour la commune de Chessy, les constructions doivent s'implanter avec une distance minimale de 6 mètres,

- Pour la commune de Serris, en dehors des espaces couverts par des OAP, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 0.50 mètre. Dans les espaces couverts par des OAP, les constructions doivent être compatibles avec les OAP.
- Pour la commune de Magny-le-Hongre, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimal de 5 mètres.

L'article UB7 vise à favoriser le respect du mode d'implantation actuel des constructions par rapport aux limites séparatives, les règles variant ainsi selon les communes et les secteurs. A Bailly-Romainvilliers, Magny-le-Hongre et Serris, les nouveaux bâtis doivent s'implanter en retrait. A Coupvray, la règle générale permet un positionnement sur l'une des deux limites au moins, tandis que, dans les sous-secteurs UBaCo et UBbCo, soumis au risque hydraulique, les constructions doivent respecter les bandes d'implantation représentées sur le plan de zonage. A Chessy, les constructions peuvent s'implanter sur une des deux limites de propriété, les reculs sont calculés en fonction des ouvertures des constructions.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UBBR, volonté d'apporter de la souplesse dans l'évolution des constructions existantes et pour les annexes.

Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°1 du PLUI
Dans le secteur UBCh, les constructions doivent dans tous les cas s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation générale au moins à 6 m afin de conserver l'ordonnancement existant des constructions.

Volonté de faciliter l'implantation des opérations de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur UBa Ch.

En UBMH, volonté de préserver les caractéristiques urbaines du tissu pavillonnaire et de respecter le mode d'implantation actuel principal des constructions dans une profondeur de 25 mètres tout en permettant les extensions au-delà pour les constructions existantes.

En UBCo, la volonté est de pérenniser une urbanisation conforme au caractère de la zone qui est constituée « *d'habitat individuel discontinu* » présentant une qualité d'ensemble et une homogénéité.

Modification N°3 du PLUI
En UBMH, volonté de préciser et clarifier la règle sur les ouvertures pour une meilleure application.

En UBCo, volonté de préciser la règle d'implantation des constructions nouvelles afin que l'implantation ne puisse se faire concrètement que sur une seule limite séparative latérale.

Modification N°4 du PLUI
En UBMH, volonté de clarifier la règle sur l'implantation par rapport aux limites séparatives dans les OAP.

- **Article 8**

L'article UB8 doit permettre d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). Les règles varient d'une commune à l'autre, les tissus existants n'ayant pas tous les mêmes caractéristiques (taille des parcelles, implantation des constructions existantes, densité différentes…). A Bailly-Romainvilliers et à Magny-le-Hongre, la distance entre deux bâtiments est fixée à 8 mètres (pour tous les projets dans la première commune et uniquement pour les opérations de constructions groupées dans la deuxième). Ce seuil est réduit à 4 mètres à Coupvray. A Chessy, aucune règle n'est fixée et à Serris, la distance entre deux bâtis est calculée en fonction de la hauteur de la construction la plus haute et du percement de baies.

Modification N°1 du PLUI
La règle est supprimée à l'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, car elle est vouée à être appliquée dans le cas de constructions sur une même propriété, ce qui la conduit à être intégrée dans l'article 8 : implantation des constructions sur une même propriété.

En UBMH, ajustement de la règle afin d'englober tous les cas de figure de plusieurs constructions sur une même propriété.

En UBCh, la volonté est d'encadrer la constructibilité afin de conserver des espaces de respiration au sein de l'urbanisation.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Dans la zone UB, l'objectif est de respecter les densités existantes tout en préservant les paysages, notamment les cœurs d'îlots végétalisés. Les équipements ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol, dans une logique d'intérêt général.

L'emprise au sol maximale est définie par un coefficient d'emprise au sol (CES), variable selon les secteurs et les communes. Il est fixé à :

- 30 % en secteur UBaCh de Chessy et sur les communes de Magny-le-Hongre (hors OAP) et de Bailly Romainvilliers,
- 25% en secteur UBbCh de Chessy,
- sur la commune de Coupvray, 30% pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² et 24 % pour les terrains supérieurs à 400 m² ; elle est limitée à 21 % en UBaCo et UBbCo.
- 30% sur la commune de Serris sauf en sous-secteur UBbSe où elle est limitée à 25%.

Modification N°1 du PLUI

En UBMH, garantir une densification maîtrisée de l'espace urbanisé existant avec la volonté de permettre un équilibre entre le bâti et les espaces verts et de jardin.

En UBCh, volonté de favoriser le logement locatif social dans ce secteur proche du centre bourg.

Modification N°2 du PLUI
En UBMH, permettre une évolution mesurée des constructions existantes.

Modification N°4 du PLUI
En UBMH, volonté de clarifier la règle de calcul de l'emprise au sol.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

L'article UB10 vise à respecter la cohérence architecturale et bâtie des tissus urbains et des morphologies existants, essentiellement de l'habitat individuel peu dense et peu haut. La hauteur maximale est fixée par rapport au sol naturel et les ouvrages techniques, notamment ceux destinés à la production d'énergie renouvelable, sont exclus du calcul. Dans l'ensemble de la zone, les hauteurs au faîtage ne doivent pas dépasser 10-11 mètres, soit des constructions de type R+1+combles environ, à l'exception de Coupvray. La hauteur maximale y est fixée à 7 mètres, soit R+C, afin que les nouvelles constructions s'implantent dans le respect de la pente du coteau plongeant vers la vallée de la Marne.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UBCh, afin de lever toute ambiguïté dans l'application de cet article, il est précisé 7 mètres au faîtage pour les toitures à faible pente.

En UBCo, la volonté est de permettre le développement de projets en faveur de la transition énergétique.

En UBCh, une règle sur les coffrets des volets roulants est ajoutée dans le but de faciliter l'aspect esthétique des constructions.

Modification N°1 du PLUI
En UBCh, les pentes de toiture devant être comprises entre 35° et 45°, les toitures ayant des pentes inférieures ne concernent que les constructions d'architecture contemporaine. En limitant à 20° les faibles pentes, la règle excluait toutes les pentes comprises entre 20° et 35°, qui, de ce fait, se trouvaient non réglementées.

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans les tissus d'extensions des bourgs, l'article 11 prescrit le traitement identique de toutes les façades d'un bâtiment et interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts. Les toitures doivent respecter le type dominant dans le tissu existant, soit des toits à deux versants. Pour les clôtures, une harmonie de hauteur et de matériau est exigée entre les nouveaux bâtis et ceux environnants.

Afin de permettre la compatibilité entre les exigences du développement durable et celles du respect du patrimoine, des règles spécifiques à l'installation de capteurs solaires sont établies. Ils doivent ainsi être implantés en s'appuyant sur les lignes de force des bâtiments.

Enfin, des dispositions renforcées sont prévues pour les bâtiments remarquables identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme : les percements doivent être conservés, les motifs décoratifs préservés et les extensions ou surélévations sont autorisées si elles respectent l'esprit de l'architecture d'origine.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UBCh, la phrase est reprise en harmonie avec celle figurant en zone UACh.

En UBMH, volonté de préciser quelques points relatifs aux clôtures afin notamment d'offrir plus de possibilité pour les clôtures en bordure des voies et une meilleure harmonie pour les clôtures en muret.

En UB, la règle est modifiée dans le but d'encadrer plus précisément l'utilisation des châssis de toit dans le tissu ancien ou plus récent afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

Modification N°1 du PLUI
En UBMH, UBBR, UBSe et UBCo, la suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

En UBCh, volonté de simplifier la règle en ce qui concerne la construction des annexes isolées. Réécriture de la règle sur les clôtures dans un souci de qualité architecturale et de cadre de vie.

En UBMH, volonté d'encadrer plus précisément l'utilisation des panneaux solaires afin de leur assurer une insertion optimale dans le tissu urbain.

Révision allégée N°4 du PLUI
Il est ajouté en zone UBCh, que pour les constructions neuves ou pour la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, les tuiles plates devront être de couleur rouge ou brun. En effet, le PLUi faisant référence à la palette de couleur de Chessy, la commune souhaite que seules les teintes qui constituent l'image de Chessy soient utilisées

Modification N°2 du PLUI
En UBCh, des règles spécifiques aux climatiseurs sont ajoutées afin de limiter les nuisances qu'ils génèrent.

Modification N°3 du PLUI
En UBMH, volonté d'assurer la cohérence et l'homogénéité des dispositifs de menuiseries installés garantissant une bonne insertion dans le paysage bâti environnant.
En UBMH, volonté de préciser la notion d'aspect extérieur des constructions en limite séparative latérale afin de faciliter l'application des règles.

Modification N°4 du PLUI
En UBCo et UBMH, volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

En UBMH, volonté de préciser la règle sur la hauteur des murs afin de faciliter son application. En UBMH, volonté de règlementer les volets roulants afin d'assurer leur intégration au sein de la construction et de préserver ainsi le cadre de vie et le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la zone UB et de respecter les obligations légales. Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également prévues, permettant de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°1 du PLUI
Compte tenu de l'introduction de l'article 15 relatif aux normes de stationnement visiteurs dans les dispositions générales du règlement, la règle de la zone UBCh n'est plus nécessaire.

En UBMH, volonté de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places visiteurs afin d'éviter ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile. Volonté de ne pas perturber la circulation au droit des opérations d'habitat d'une certaine taille.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

En zone UB, les plantations existantes doivent être maintenues et les espaces libres et les aires de stationnement plantés par des arbres de haute tige. Il est précisé que les parkings enherbés ne sont pas comptés comme espaces verts de pleine terre. Concernant les nouveaux projets paysagers, une diversité de strates et d'essences végétales est à rechercher, afin de favoriser des espaces de qualité.

- Bailly Romainvilliers : 20% minimum d'espace vert
- Chessy : 70% de l'unité foncière sera aménagé en espace vert dont 50% en pleine terre,

Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

Modification N°1 du PLUI
En UBMH et UBSe, volonté de favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations, de limiter l'imperméabilisation des propriétés, de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie et de permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol afin de recharger les nappes d'eau souterraines.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone UB, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

Modification N°4 du PLUI

Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone UB, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

3. ZONE UC

La zone UC est constituée d'espaces urbanisés non continus avec le centre-bourg de Coupvray. Le règlement vise à maintenir les activités commerciales, de services et de bureaux existantes tout en y favorisant la mixité des fonctions. Le règlement de la zone UC est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles UC1 et 2 visent à affirmer la vocation de la zone. L'ambition est de maintenir la mixité des fonctions existantes, en limitant néanmoins les incommodités pour les habitants. Ainsi, les activités de types industrie ou entrepôt sont interdites. Dans l'ensemble de la zone UC, afin de permettre une meilleure répartition de l'offre en logements et de renforcer la mixité sociale, une disposition en faveur de la production de logement social dans les nouvelles opérations est prévue.

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N° 3 du PLUI
Il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

Permettre notamment une application stricte des règles d'implantation en cas de division de terrain.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire intercommunal.

En zone UC, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Afin de renforcer la diversité de l'offre modale, l'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les constructions doivent s'implanter en retrait des voies, mais respecter une distance de 2,5 mètres minimum seulement, dans le respect de la morphologie existante et du caractère mixte du secteur.

Concernant le rapport aux limites séparatives, les dispositions sont souples, compte tenu du caractère mixte et peu paysager du secteur. Les constructions peuvent s'implanter sur une, deux ou aucune limite séparative. En cas de retrait, ce dernier est fixé à la moitié de la hauteur de la construction qui fait face à la limite, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

- **Article 8**

L'article UC8 doit permettre d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). Afin d'assurer la bonne coexistence des différentes fonctions urbaines, l'article 8 prévoit un recul entre deux bâtiments d'une même propriété de 4 mètres minimum, sauf pour le secteur UCc qui n'est pas règlementé.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Les bâtis peuvent s'étendre sur 30 % de la superficie du terrain en cohérence avec les occupations actuelles et afin de favoriser la création d'un tissu urbain mixte et relativement dense, sauf en UCc sur lequel les bâtis peuvent s'étendre sur 20% de la superficie du terrain.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. Dans le respect des morphologies existantes, la hauteur maximale en zone UC est fixée à 8 mètres à l'acrotère.

- **Article 11**

L'article UC 11 vise à favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant. Il est notamment prévu que les toitures soient à deux pans et recouvertes de tuiles, que les façades soient traitées de façon harmonieuse et que les nouvelles clôtures soient cohérentes avec la taille et la composition de celles existantes. L'article 11 prévoit également des règles spécifiques à l'installation des capteurs solaires, afin de permettre la compatibilité entre les exigences du développement durable et celles du respect du patrimoine.

Modification N°1 du PLUI
La suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

Modification N°4 du PLUI
Volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la zone UC et de respecter les obligations légales. Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également prévues, permettant de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Dans l'ensemble de la zone UC, il est prévu que les plantations existantes soient maintenues et que les projets paysagers contiennent une diversité de strates et d'essences. 20 % de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone UC, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

Modification N°4 du PLUI
Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone UC, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

4. ZONE UD

En entrée de ville Ouest de Chessy, la zone UD couvre un secteur de taille réduite, à vocation principale d'habitat. Le règlement vise à préserver le caractère résidentiel de la zone tout en y favorisant une certaine mixité des fonctions et en y confortant la prégnance des éléments végétaux (boisements et jardins privés). Le règlement de la zone UD est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Dans le respect du caractère résidentiel de la zone, les constructions destinées à l'industrie, au commerce, à l'hébergement hôtelier ou encore aux entrepôts y sont interdites. Les activités artisanales sont autorisées, à condition qu'elles soient le complément d'une habitation d'un artisan et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher. De plus, afin de permettre une meilleure répartition de l'offre de logements, de faciliter les parcours résidentiels et de favoriser la mixité sociale, l'article 2 impose un pourcentage minimum de logements sociaux à respecter dans le cadre des nouvelles opérations.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Une règle est ajoutée permettant de limiter les affouillements et exhaussements au strict nécessaire.

Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°1 du PLUI
Permettre notamment une application stricte des règles d'implantation en cas de division de terrain.

Modification N° 2 du PLUI
La référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Afin de renforcer la diversité de l'offre modale, l'article UD3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées. Enfin, dans un souci de constitution d'un réseau viaire cohérent à l'échelle du Val d'Europe, les voies nouvellement créées devront être raccordées au réseau de rues existantes ou projetées.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

En zone UD, afin de préserver le traitement végétal des abords de la RD934 et les cœurs d'îlots verts en fonds de parcelles, les nouvelles constructions devront s'implanter dans une bande située entre 10 mètres minimum et 30 mètres maximum de l'alignement. Concernant les limites séparatives, un retrait est imposé (6 mètres minimum en cas d'ouvertures, 4 mètres minimum en cas de murs aveugles ou de jours de souffrance), dans le respect de la morphologie urbaine existante, aérée et paysagée.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain, difficiles à entretenir). En zone UD, dans le respect du caractère diffus et aéré du tissu existant, un retrait est obligatoire entre deux bâtis sur une même propriété. Ce recul est défini en fonction de la hauteur de la construction la plus haute, sans pouvoir être inférieur à 8 mètres.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Afin de respecter la morphologie de la zone UD et de préserver la valeur paysagère de cet espace d'entrée de ville, l'emprise au sol est fixée à 25% maximum de la superficie de la propriété. Toutes les constructions sont concernées à l'exception des équipements, dans une logique d'intérêt général et afin de favoriser la mixité de la zone.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. En zone UD, dans le

respect de la morphologie existante et, afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère, les constructions ne pourront dépasser 10 mètres de haut dans le cas de toit à versants et 7 mètres en cas de toit-terrasse et de toiture à faible pente n'excédant pas 20°.

Modification N°1 du PLUI
Volonté de préciser la règle afin d'éviter toute ambiguïté dans son application. De plus les pentes de toiture devant être comprises entre 35° et 45°, les toitures ayant des pentes inférieures ne concernent que les constructions d'architecture contemporaine. En limitant à 20° les faibles pentes, la règle excluait toutes les pentes comprises entre 20° et 35°, qui, de ce fait, se trouvaient non réglementées.

- **Article 11**

L'article UD11 vise à favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant, marquant l'entrée Ouest de Chessy et à forte valeur paysagère. Les toitures des bâtiments seront de préférence à deux pans. Les parements extérieurs et les clôtures devront être traités en harmonie avec les bâtis actuels.

Afin de permettre la compatibilité entre les exigences du développement durable et celles du respect du patrimoine, l'article UD11 prévoit également des règles spécifiques à l'installation de capteurs solaires. Leur implantation se fera en s'appuyant sur les lignes de force des bâtiments pour optimiser leur intégration paysagère.

Enfin, des dispositions renforcées sont prévues pour les bâtiments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme : les percements doivent être conservés, les motifs décoratifs préservés et les extensions ou surélévations sont autorisées si elles respectent l'esprit de l'architecture d'origine.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Une règle sur les coffrets des volets roulants est ajoutée dans le but de faciliter l'aspect esthétique des constructions.

Modification N°1 du PLUI
La suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

Volonté de simplifier la règle en ce qui concerne la construction des annexes isolées.

Précision ajoutée sur les murs bahuts dans un souci de qualité architecturale et de cadre de vie.

Modification N°2 du PLUI
Des règles spécifiques aux climatiseurs sont ajoutées afin de limiter les nuisances qu'ils génèrent.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de respecter les obligations légales. Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

- **Article 13**

Les règles de l'article UD13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées et à préserver la forte dimension végétale de la zone. Les plantations existantes doivent être maintenues, 70% de la surface de l'unité foncière aménagés en espace vert dont 60% en pleine terre (avec, minimum, un arbre de haute tige par 50 m²) et les nouveaux projets paysagers proposeront une diversité d'essences et de strates végétales. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

Des règles spécifiques sont prévues pour les espaces paysagers protégés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme. Les constructions y sont interdites, à l'exception des annexes dans une limite de 12 m² et des piscines de plein-air.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone UD, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

Modification N°4 du PLUI

Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone UD, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de fibre optique.

5. ZONE UE

Située à Coupvray, au Nord et au Sud du canal de Chalifert à Meaux, la zone UE est dédiée à l'accueil d'équipements. Les articles du règlement visent à conforter sa vocation. Ils sont compatibles avec les prescriptions des OAP thématiques et rappellent l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Afin de maintenir la destination de la zone UE, seuls les équipements collectifs et les aménagements et installations qui y sont liés sont autorisés. Ainsi, les activités industrielles, agricoles, artisanales ou encore commerciales sont interdites, tout comme les habitations, sauf celles nécessaires au bon fonctionnement des équipements (gardiennage).

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe

cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle de leur territoire.

En zone UE, comme dans l'ensemble des zones urbaines, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Afin de renforcer la diversité de l'offre modale, il est également prévu que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions

d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

En zone UE, l'article 6 impose aux constructions un retrait de 2,5 mètres minimum par rapport à l'alignement, afin d'assurer la bonne fonctionnalité des équipements vis-à-vis des voies. L'article 7 offre une certaine latitude. Les bâtiments peuvent s'implanter sur l'une, les deux ou aucune limite séparatives. Les projets de réalisation d'équipements, d'intérêt général, ne doivent pas être empêchés par des contraintes réglementaires trop fortes. Il s'agit, de plus, souvent d'opérations uniques, singulières par leur ampleur et leur aspect.

- **Article 8**

L'article UE8 n'est pas réglementé. L'intérêt général des projets d'équipements et leur singularité justifient la souplesse permise par le règlement.

- **Article 9**

L'article UE9 n'est pas réglementé. L'intérêt général des projets d'équipements et leur singularité justifient la souplesse permise par le règlement.

- **Article 10**

L'article UE10 n'est pas réglementé. L'intérêt général des projets d'équipements et leur singularité justifient la souplesse permise par le règlement.

- **Article 11**

L'article UE11 vise à favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant et dans le paysage environnant, marqué par la présence du canal de Chalifert à Meaux. Les moteurs de climatisation doivent nécessairement être intégrés aux bâtiments.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Aucune norme de stationnement automobile n'est fixée, le nombre de places est à adapter selon les besoins de l'équipement réalisé.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées et à favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions. Elles sont complémentaires des

articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Dans la zone UE, les plantations existantes doivent être maintenues tandis que les espaces libres de plus de 100 m² et les aires de stationnement de plus de quatre places plantées. Les futurs projets paysagers devront être composés d'une diversité de strates et d'essences végétales, afin de favoriser des espaces verts de qualité. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone UE, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone UE, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de fibre optique.

6. ZONE UF

La zone UF est constituée d'espaces urbanisés non continus avec le centre-bourg de Chessy. Les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des deux secteurs de la zone. En UFa et UFb, l'objectif est de préserver la faible densité des espaces de coteaux de Chessy et la prégnance des boisements. Le règlement de la zone UF est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles UF1 et 2 visent à affirmer la vocation des secteurs de la zone. En UFa et UFb, l'objectif est de préserver le caractère résidentiel du tissu, constitué d'habitat individuel très peu dense. Ainsi, les activités incompatibles avec la vocation d'habitat de la zone telles que les industries ou les entrepôts sont interdites et l'implantation de commerces, d'activités artisanales et de bureaux est fortement contrainte. Ils ne sont autorisés que s'ils sont intégrés au volume des habitations. Dans l'ensemble de la zone UF, afin de permettre une meilleure répartition de l'offre en logements et de renforcer la mixité sociale, une disposition en faveur de la production de logement social dans les nouvelles opérations est prévue.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Une règle est ajoutée permettant de limiter les affouillements et exhaussements au strict nécessaire.

Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°1 du PLUI
Permettre notamment une application stricte des règles d'implantation en cas de division de terrain.

Modification N° 2 du PLUI
La référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire intercommunal.

En zone UF, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Afin de renforcer la diversité de l'offre modale, l'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les constructions doivent être implantées dans une bande s'étendant de 10 mètres minimum à 30 mètres maximum de l'alignement des voies. Cette disposition permet de préserver le tissu urbain existant, aéré et diffus, et les cœurs d'îlots végétalisés, qui fondent le caractère paysager de ces espaces.

Concernant le rapport aux limites séparatives, en UFa et UFb, les bâtis seront nécessairement construits en retrait pour préserver les nombreux espaces de respiration existants. Le recul est défini en fonction de la

création ou non d'ouvertures et est plus important en UFb (8 ou 4 mètres minimum) où le tissu est moins dense qu'en UFa (6 ou 4 mètres minimum).

Modification N°1 du PLUI
Afin de limiter les nuisances, l'implantation des piscines est désormais soumise au même recul que les constructions.
Afin de permettre l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation, la seule solution est de ne pas réduire le retrait existant.
Afin d'assouplir la constructibilité des terrains desservis par deux voies, les marges de recul sont réduites.

Modification N°3 du PLUI
Volonté de supprimer la règle spécifique le long de l'allée des mésanges afin d'harmoniser la règle de recul existante de 10 mètres sur l'ensemble de la zone.

- **Article 8**

L'article UF8 n'est pas réglementé dans la mesure où les articles 6 et 7 contraignent déjà fortement l'implantation des constructions.

Modification N°1 du PLUI
La règle est supprimée à l'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, car elle est vouée à être appliquée dans le cas de constructions sur une même propriété, ce qui la conduit à être intégrée dans l'article 8 : implantation des constructions sur une même propriété.
La volonté est d'encadrer la constructibilité afin de conserver des espaces de respiration au sein de l'urbanisation.

Modification N°1 du PLUI
Par souci d'homogénéité, les règles figurant en zone UD sont reprises en zone UF, notamment dans le souhait de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des bâtiments annexes.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Les constructions ne peuvent occuper plus de 25% de la superficie du terrain, afin de préserver le caractère diffus du tissu existant et les nombreux espaces verts.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. Dans le respect des morphologies existantes, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres avec une disposition spécifique afin de favoriser la bonne intégration des constructions ayant un toit à faible pente ou terrasse. Elles ne pourront dépasser 7 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Afin de lever toute ambiguïté dans l'application de cet article, il est précisé 7 mètres au faîtage pour les toitures à faible pente.

Modification N°1 du PLUI
Les pentes de toiture devant être comprises entre 35° et 45°, les toitures ayant des pentes inférieures ne concernent que les constructions d'architecture contemporaine. En limitant à 20° les faibles pentes, la règle excluait toutes les pentes comprises entre 20° et 35°, qui, de ce fait, se trouvaient non réglementées.

- **Article 11**

L'article UF 11 vise à favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu existant. Il est notamment prévu que les toitures soient à deux pans et recouvertes de tuiles, que les façades soient traitées de façon harmonieuse et que les nouvelles clôtures soient cohérentes avec la taille et la composition de celles existantes. L'article 11 prévoit également des règles spécifiques à l'installation des capteurs solaires, afin de permettre la compatibilité entre les exigences du développement durable et celles du respect du patrimoine.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
La phrase sur les portes et portails est reprise en harmonie avec celle figurant en zone UACh.
La règle est également modifiée dans le but d'encadrer plus précisément l'utilisation des châssis de toit dans le tissu ancien ou plus récent afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.
Une règle sur les coffrets des volets roulants est ajoutée dans le but de faciliter l'aspect esthétique des constructions.

Volonté de simplifier la règle en ce qui concerne la construction des annexes isolées.

Précision sur les clôtures ajoutée dans un souci de préservation patrimoniale.

Révision allégée N°4 du PLUI
Il est ajouté en zone UF, que pour les constructions neuves ou pour la réhabilitation des constructions existantes destinées à l'habitation, les tuiles plates devront être de couleur rouge ou brun. En effet, le PLUi faisant référence à la palette de couleur de Chessy, la commune souhaite que seules les teintes qui constituent l'image de Chessy soient utilisées.

Modification N°2 du PLUI
Des règles spécifiques aux climatiseurs sont ajoutées afin de limiter les nuisances qu'ils génèrent.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la zone UF et de respecter les obligations légales. Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également prévues, permettant de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Il est prévu que les plantations existantes soient maintenues et que les projets paysagers contiennent une diversité de strates et d'essences. 70 % de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert avec 60% en pleine terre (à raison d'un arbre à haute tige pour 50m²). Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone UF, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

Modification N°4 du PLUI

Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone UF, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

7. ZONE UG

La zone UG regroupe des espaces à dominante d'habitat collectif, situés dans la continuité du centre ancien de Magny-le-Hongre. Le règlement, qui vise à préserver le caractère résidentiel de la zone, est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles UG1 et 2 visent à préserver le caractère résidentiel de la zone. Les constructions susceptibles de générer des nuisances ou de déqualifier le paysage urbain telles que celles destinées à l'industrie, à l'hébergement hôtelier ou encore à l'entreposage sont interdites. L'article UG2 impose, de plus, un pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser dans les nouveaux projets, afin de permettre une meilleur répartition de l'offre sur le territoire mais aussi de favoriser la mixité sociale aux abords du bourg.

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent.

En zone UG, comme dans l'ensemble des zones urbaines, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. De plus, afin de renforcer la diversité de l'offre modale, il est prévu que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales,

lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

L'article UG6 prévoit de laisser une latitude dans l'implantation des futures constructions, qui peuvent être à l'alignement ou en retrait de 0,5 mètres. L'article UG7 prescrit la même souplesse que dans l'article UG6. Les futurs bâtis peuvent s'implanter sur une ou deux limites séparatives ou être en retrait. Dans ce dernier cas, la distance à respecter varie entre 2,50 mètres et 4 mètre minimum, selon le percement de baies ou non.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain, difficiles à entretenir). Ainsi, en zone UG, dans le respect du caractère aéré du tissu existant, un retrait est imposé entre deux bâtis d'une même propriété. Ce recul est

défini en fonction de la hauteur de la construction la plus haute, avec des minimums variant selon le percement d'ouvertures ou non.

- **Article 9**

L'article UG9 n'est pas réglementé. Les règles des articles 6, 7, 10 et 13 contraignent par ailleurs l'implantation et le gabarit des constructions.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7 un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. En zone UG, dans le respect de la morphologie existante de type habitat collectif, les constructions ne pourront dépasser 15 mètres et 4 niveaux (R+2+C, R+3+C non aménageables ou R+3).

- **Article 11**

L'article UG11 vise à favoriser la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant. Les toitures devront présenter une simplicité de volume et de conception. Les façades devront être traitées en harmonie avec les couleurs existantes environnantes et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les clôtures seront conçues en tenant compte du tissu existant et ne dépasseront pas 2 mètres.

Afin de permettre la compatibilité entre les exigences du développement durable et celles du respect du patrimoine, l'article UG11 prévoit également des règles spécifiques à l'installation de capteurs solaires.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de préciser quelques points relatifs aux clôtures afin notamment d'offrir plus de possibilité pour les clôtures en bordure des voies et une meilleure harmonie pour les clôtures en muret.

Modification N°1 du PLUI
La suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

Modification N°3 du PLUI
Volonté d'assurer la cohérence et l'homogénéité des dispositifs de menuiseries installés garantissant une bonne insertion dans le paysage bâti environnant.

Modification N°4 du PLUI
Volonté de préciser la règle sur la hauteur des murs afin de faciliter son application.
Volonté de règlementer les volets roulants afin d'assurer leur intégration au sein de la construction et de préserver ainsi le cadre de vie et le paysage urbain.

Volonté d'encadrer les pare-vues en clôture afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de respecter les obligations légales. Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°2 du PLUI
Volonté de permettre le développement et l'aménagement des commerces existant sans imposer de contraintes fortes en matière de stationnement et volonté d'encourager la mutualisation du stationnement.

- **Article 13**

Les règles de l'article UG13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées et à permettre la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions. Les plantations existantes doivent être maintenues et les aires de stationnement de plus de quatre places plantées, à hauteur d'un arbre de haute tige par 50 m². Une règle spécifique est prévue pour les opérations groupées, prévoyant qu'au moins 10% du terrain d'assiette soient traités en espaces verts. Les projets devront proposer une diversité de strates et d'essences. Enfin, il est précisé que les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces verts. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone UG, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

Modification N°4 du PLUI
Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone UG, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de fibre optique.

8. ZONE UR

La zone UR couvre les emprises des principales infrastructures autoroutières, routières et ferroviaires des communes de Bailly-Romainvilliers, Coupvray et Serris. Le règlement vise à permettre la gestion de ces espaces et d'assurer leur bonne transition avec le tissu environnant.

- **Articles 1 et 2**

Dans le respect de la vocation de la zone UR, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des grandes infrastructures : routières, autoroutières et ferroviaires à Bailly-Romainvilliers, Serris, et Coupvray.

- **Article 3**

Pas de règle.

- **Article 4**

En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Dans la zone UR, afin de ne pas contraindre trop fortement l'installation des constructions nécessaires au bon fonctionnement des grandes infrastructures de transports, les futurs bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait de 0,5 mètres minimum et être accolés sur les limites séparatives ou construits en retrait en respectant une distance minimale de 0,5 mètres.

- **Article 8**

L'article UR8 n'est pas réglementé. Les constructions nécessaires au fonctionnement des grandes infrastructures doivent pouvoir être implantées selon les besoins.

- **Article 9**

L'article UR9 n'est pas réglementé afin de ne pas contraindre l'installation des constructions nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures.

- **Article 10**

L'article UR10 n'est pas réglementé afin de ne pas contraindre l'installation des constructions nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures.

- **Article 11**

Pas de règle.

- **Article 12**

Pas de règle.

- **Article 13**

L'article UR13 n'est pas réglementé afin de ne pas contraindre l'installation des constructions nécessaires au bon fonctionnement des infrastructures.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Pas de règle.

- **Article 16**

Pas de règle.

9. ZONES UZBS-A ET UZBS-B

Le règlement doit permettre la finalisation du projet de la ZAC du Bourg de Serris, qui s'étend sur les communes de Serris et de Bailly-Romainvilliers. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZBS-A, destiné à l'accueil de logements et déjà largement urbanisé et la zone UZBS-B, conçu pour le développement d'activités. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles UZBS-A1 et 2 visent à assurer la mixité des fonctions de la ZAC tout en tenant compte des spécificités de chaque zone. En UZBS-A, seules les occupations du sol compatibles avec l'habitat (équipements, commerces…) sont autorisées et une règle particulière est introduite pour favoriser la production de logements sociaux dans les opérations. A l'inverse, dans la zone UZBS-B, les constructions à usage d'habitation sont interdites, sauf si elles sont nécessaires au fonctionnement de certaines entreprises (gardiennage par exemple).

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
En UZBS-A, une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux

s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°2 du PLUI
Il s'agit de bien préciser, pour plus de clarté, que les changements de destination entre les destinations évoquées sont possibles.

Modification N° 3 du PLUI
En UZBS-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

La création de nouveaux accès directs sur les grandes artères (RD231, RD345 et RD406) est interdite, pour des questions de sécurité. L'article 3 prévoit également, afin de renforcer la diversité de l'offre modale, que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées et en continuité avec les pistes existantes.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis dans le cas d'opérations d'ensemble, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

L'article 6 autorise l'implantation des bâtiments à l'alignement des voies ou en retrait de 0,5 mètre. Cette souplesse laissée aux aménageurs permet notamment d'animer les façades des constructions par le ménagement de légers retraits ponctuels. Des prescriptions particulières d'implantation sont prévues le long des grandes artères (RD231, RD345 et RD406).

L'article 7 prévoit des dispositions différentes selon les zones, afin de tenir compte de leurs spécificités. En UZBS-A, les nouveaux bâtis doivent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en respectant une marge de recul, dans le respect de la morphologie des logements existants et pour tenir compte de l'étroitesse du parcellaire. En UZBS-B, les futures constructions doivent nécessairement être en retrait de 6 mètres des limites séparatives. Les bâtiments d'activité occupent souvent de larges emprises et sont parfois sources de nuisances ; cette situation nécessite de ménager des distances entre eux et les constructions environnantes.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZBS-A, volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°1 du PLUI
En UZBS-B, volonté d'harmoniser la rédaction des articles 6 des zones UZBS-B et UZC-A.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). La distance entre deux bâtiments est calculée en fonction de la hauteur du plus haut et de l'existence de vues, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Il varie selon les zones de la ZAC, afin de prendre en compte leurs spécificités. En UZBS-A, afin de ménager des espaces de respiration, nécessaires au bon fonctionnement d'un tissu mixte, l'emprise au sol maximale autorisée est fixée à 40% du terrain d'assiette, soit 10 points de moins que dans la zone UZBS-B, où l'implantation d'activités nécessite la définition d'une emprise au sol plus importante.

Modification simplifiée n°3 du PLUI
Afin de permettre la redynamisation des activités commerciales dans le secteur UZBS-A de la ZAC du Bourg de Serris, l'emprise au sol pourra être portée à 75 % pour les rez de chaussée affectés à une destination commerciale.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. La hauteur maximale est fixée par rapport au sol naturel et les ouvrages techniques et les équipements sont exclus du calcul.

Afin de tenir compte des épannelages existants et d'être compatibles avec les différentes vocations des zones et des secteurs, les hauteurs permises dans le règlement varient : 14 mètres en UZBS-A-a, 10 mètres en UZBS-A-b, UZBS-B et UZBS-B-a, 15 mètres en UZBS-B-b.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZBS-B, la règle est modifiée afin faciliter la réalisation des bâtiments et de permettre des transitions harmonieuses sur le plan urbain entre le secteur UZBS-Bb, dans lequel sont autorisées des hauteurs à 15 mètres, et le secteur UZBS-Ba.

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures des futurs bâtiments devront être traités en cohérence avec leur environnement. Des préconisations spécifiques ont été rédigées

concernant l'implantation des capteurs solaires, la qualité environnementale des constructions ne devant pas se faire au détriment du paysage urbain.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZBS-B, la règle sur les pentes de toitures est précisée afin d'être appliquée uniquement aux toitures faiblement pentues correspondant aux bâtiments d'activités ; cela permet l'évolution de la ZAC qui pourra accueillir désormais des programmes diversifiés par exemple hôtel, résidence personnes âgées…

Modification N°1 du PLUI
En UZBS-A, la suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction des diverses destinations de la ZAC et dans le respect des obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZBS-A, compte tenu de la localisation de la ZAC du bourg de Serris, la norme de stationnement pour l'hébergement hôtelier en secteur UZBS-Ac est désormais réduite de 0,75 place par chambre à 0,5 place.

Modification N°4 du PLUI
En UZBS-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des

articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, l'article 13 impose que 20% minimum du lot soient traités en espaces plantés composés de strates et d'essences diverses. Les espaces libres devront recevoir au minimum un arbre de haute tige par 100 m² et les aires de stationnement, un arbre pour deux places. Dans la zone UZBS-A, afin d'assurer la bonne compatibilité des différentes fonctions et de préserver le cadre résidentiel, une disposition spécifique est prévue concernant les opérations groupées de logements où 10% minimum d'espaces verts composés doivent être réalisés. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZBS-B, la volonté de développer un hôtel dans cette zone nécessite d'intégrer une surface de plancher dédiée.

Le tableau est réorganisé afin d'intégrer la résidence pour personnes âgées dans les logements.

En UZBS-A, correction d'une erreur d'addition dans le PLU approuvé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères. Cette règle ne s'applique en cas de points d'apports volontaires à proximité.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

10. ZONES UZC-A ET UZC-B

Les zones UZC-A et UZC-B couvrent le périmètre de la ZAC du Couternois, située au Sud-Est de Serris. Le règlement vise à permettre la réalisation du projet de ZAC. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZC-A, destinée à l'implantation de fonctions mixtes et la zone UZC-B dédiée à l'accueil d'activités, liées à l'économie verte notamment. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à affirmer les vocations des deux zones de la ZAC. En UZC-A, l'objectif est d'assurer une mixité de fonctions urbaines sans toutefois permettre l'installation d'établissements susceptibles de générer des nuisances ou de nuire au paysage urbain. Ainsi, les activités industrielles sont interdites tandis que les commerces, l'artisanat ou encore les installations classées sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu. L'article 2 impose un pourcentage minimum de logements sociaux à respecter, afin de faciliter les parcours résidentiels, de favoriser la mixité sociale et de permettre une meilleure répartition de l'offre de logements et la mise en œuvre des objectifs de programmation prévisionnelle de l'OAP habitat (PLH) pour les 6 prochaines années..

Dans la zone UZC-B, dédiée à l'accueil d'activités économiques, les habitations sont interdites, sauf celles nécessaires à des fonctions de gardiennage. Les installations classées et les entrepôts sont autorisés, sous conditions.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZC-A, une règle relative aux logements sociaux est ajoutée afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et dans le respect des objectifs globaux des communes inscrits au Programme Local de l'Habitat, pour les zones du PLUI correspondant aux secteurs en développement mixte.

En UZC-B, la ZAC du Couternois a vocation d'accueillir des industries, de l'artisanat, des entrepôts et des bureaux pour près de 2 700 emplois.
Afin de permettre le développement du programme d'activité adapté dans ce secteur économique, la bande inconstructible pour les constructions à destination de la fonction d'entrepôt est désormais définie sur le plan de zonage au droit du giratoire et supprimée le long de la RD 406 en partie Sud.

Modification N° 3 du PLUI
En UZC-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

La création de nouveaux accès pour les logements sur la RD231 est interdite, pour des raisons de sécurité. L'article 3 prévoit également, afin de renforcer la diversité de l'offre modale, que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité

du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

L'objectif de l'article 6 est de laisser une certaine latitude aux constructeurs tout en assurant néanmoins une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies publiques et un bon niveau de sécurité et de circulation sur les voies. Ainsi, les nouveaux bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. La règle générale de recul est fixée à 6 mètres en UZC-A et 8 mètres en UZC-B car les bâtiments d'activités, plus imposants, nécessitent un retrait plus important. De plus, des préconisations spécifiques sont prévues, afin de prendre en compte les nuisances des grandes infrastructures de transports qui traversent la ZAC. Des reculs particuliers sont définis par rapport à la RD406, la RD231, les voies TGV et l'autoroute A4.

Les règles de l'article 7 diffèrent selon les zones de la ZAC, pour tenir compte de leur différente vocation. En UZC-A, pour que la mixité des fonctions ne conduise pas à des troubles de voisinage, le rapport aux limites séparatives est défini en fonction de la nature des activités. Les constructions d'habitation peuvent s'implanter sur l'une des limites tandis que les autres bâtis sont obligatoirement en retrait. En UZC-B, les règles sont un peu plus souples, dans la mesure où l'espace est monofonctionnel. Les bâtiments d'activités peuvent être construits en retrait ou sur une limite séparative. Dans l'ensemble de la ZAC, en cas de recul, celui-ci est défini en fonction de la hauteur des constructions.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZC-A, volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°3 du PLUI
En UZC-A, les constructions à destination industrielle étant interdites dans cette zone, la règle d'implantation n'a pas de raison d'être.

- **Article 8**

L'article 8 doit permettre d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). Le retrait entre deux bâtiments est défini en fonction de la hauteur du plus haut mais le seuil minimum varie entre les deux zones de la ZAC. Fixe en UZC-B (8 mètres minimum), il dépend en revanche de la création de

vues en UZC-A où le retrait est plus important en cas de percement de baies qu'en cas de façade aveugle. Dans un tissu mixte, abritant du logement, cette question représente en effet un véritable enjeu.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. En UZC-A, afin de répondre à l'objectif de mixité de fonctions et de permettre leur bonne coexistence, elle est définie selon la nature des constructions. Les bâtiments d'activités pourront occuper jusqu'à 50% de la parcelle ; les logements 30% seulement afin de ménager des espaces de respiration (espaces verts, stationnement, autres espaces libres de constructions), permettant notamment un bon ensoleillement des constructions. En UZC-B, l'emprise au sol n'est réglementée que pour les activités d'entreposage. Le gabarit et l'implantation des autres types de constructions sont réglementés par la combinaison des articles 6, 7, 10 et 13.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu existant mais aussi dans les projets d'extension. Les hauteurs de la ZAC sont définies en cohérence avec la vocation des zones et en harmonie avec les espaces urbanisés environnants.

En UZC-A, dans un souci de mixité des fonctions urbaines, les constructions ne pourront dépasser 13,5 mètres, avec un maximum de 10 mètres pour les bâtiments à destination d'habitation. Compte tenu du dimensionnement du rond-point de la RD406 et de la RD231, une règle spécifique est prévue à ses abords. En réponse à la largeur imposante de cet espace public, les constructions pourront monter jusqu'à 15 mètres maximum.

En UZC-B, les hauteurs sont adaptées à sa vocation d'activités et tiennent compte des grandes infrastructures routières. Une attention particulière est portée au traitement des abords de la RD406, constituant l'une des entrées de ville de Serris. Les hauteurs sont conditionnées à la distance par rapport à la voie et décroissent à mesure que les constructions s'en éloignent : 13,5 mètres maximum dans une bande de 75 mètres depuis l'alignement, puis 18,5 mètres maximum au-delà. L'objectif est de produire un paysage d'entrée de ville qualitatif et harmonieux en reportant la hauteur en fond de parcelle.

Modification N°3 du PLUI
En UZC-A, volonté de clarifier la règle en nombre de niveaux et en mètres en ce qui concerne les toitures terrasse dans un souci de cohérence entre les types de toiture à versants et terrasse.

En outre, afin de permettre une plus grande diversité architecturale dans les toitures à versants, il est ajouté la possibilité de déroger à la hauteur à l'égout du toit pour les effets architecturaux spécifiques (voir schéma ci-dessous).

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage urbain, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux. Les façades devront comporter un nombre minimum de matériaux et tous les pans être traités en cohérence. Les toitures seront de préférence à pente et des règles de hauteur et de composition sont définies pour les clôtures. Pour les habitations, par exemple, l'usage du bois est recommandé. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions.

Modification N°1 du PLUI
En UZC-B, la volonté est de distinguer les règles de clôtures des limites séparatives et en bordure de voies et de donner des règles spécifiques aux clôtures en limite séparative afin d'être en cohérence avec les prescriptions prévues dans les directives et les cahiers de prescriptions paysagères existants ou à venir de la ZAC.

Modification N°3 du PLUI
En UZC-A, volonté de préciser et clarifier la règle afin qu'elle puisse être appliquée aux différents types de toiture à versant.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de respecter les obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes (pour les poussettes uniquement en UZC-A) sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur et de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
En UZC-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions et de proposer un traitement qualitatif du projet de ZAC, il est prévu que les plantations existantes soient maintenues, que les espaces libres de constructions représentent 20% de la superficie de la parcelle et qu'ils soient traités en espaces verts. Les aires de stationnement devront également être plantées (un arbre de haute tige pour deux places en UZC-A et pour 50 m² d'espace de stationnement de plus de 4 places en UZC-B) et les futurs projets paysagers proposer une diversité d'essences et de strates végétales. Pour favoriser la bonne intégration des bâtiments d'activités, une règle spécifique prévoit l'aménagement d'espaces verts en pied d'immeuble. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

En UZC-B, afin de traiter les abords des grandes infrastructures de transports (RD231 et voies TGV), des dispositions particulières sont définies.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZC-A, les surfaces de plancher sont modifiées pour permettre un développement de l'habitat plus conséquent sans pour autant modifier la surface de plancher total.
La volonté est également ici de laisser la possibilité de développer un hôtel dans cette zone.

Modification N°1 du PLUI
En UZC-B, il s'agit de mettre en compatibilité le règlement du PLU avec le dossier de la ZAC du Couternois. En effet, l'arrêté n°213/DDT/STN/29, daté du 09/07/2013, portant sur la création de la ZAC du Couternois et l'approbation du dossier de réalisation spécifie un programme prévisionnel de 350 000m² de surface de plancher à vocation d'activité pour la zone situé au sud de la RD 406 (zone UZC-B).

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et

environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé.

11. ZONES UZCH-A ET UZCH-B

Les zones UZCH-A et UZCH-B couvrent le territoire de la ZAC de Chessy. Le règlement vise à permettre la finalisation du projet de ZAC et la gestion des constructions existantes. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZCH-A, affecté à l'habitation et à l'accueil d'équipements publics, et la zone UZCH-B, destiné à l'accueil des d'activités. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée de la ZAC de Chessy et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à garantir la mixité des fonctions et à respecter la vocation des zones qui composent la ZAC, en évitant de générer des nuisances et de déqualifier le paysage urbain. Les activités liées à l'industrie et aux entrepôts sont interdites en UZCH-A et, afin d'y favoriser la mixité sociale, une obligation de réalisation de logements sociaux est prescrite à l'article 2. En UZCH-B, les installations classées sont autorisées sous conditions et les logements sont interdits sauf s'ils sont nécessaires au fonctionnement des entreprises (gardiennage par exemple).

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
En UZCH-A, une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux

s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

En UZCH-A, afin d'être en cohérence avec les autres ZAC sur lesquelles figure un plan de mixité sociale, l'article 2 est modifié car il va être rajouté un plan de mixité sociale pour une partie de la ZAC de Chessy.

En UZCH-A, volonté d'apporter de la souplesse dans l'évolution des constructions existantes pour les vérandas

Modification N°1 du PLUI
En fonction des besoins inhérents au développement de la ZAC et afin de ne pas obérer localement ce développement, il est précisé les installations et constructions d'intérêt général pouvant être autorisées dans les espaces paysagers protégés.

En UZCH-A, le terme « les vérandas » est supprimé car les vérandas font partie des extensions et sont donc limitées en surface dans le cadre de l'article 2 relatif aux extensions.

Modification N°2 du PLUI
En UZCH-B, les constructions destinées au commerce sont interdites afin de bien affirmer la volonté de ne pas développer du commerce sur cette zone d'activités qui accueille des artisans.

Modification N° 3 du PLUI
En UZCH-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

La création d'accès sur le boulevard du Grand Fossé et l'avenue Thibaud de Champagne est interdite, pour des questions de sécurité. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité avec les pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou

installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les règles des articles 6 et 7 sont définies en fonction de la vocation des deux zones de la ZAC et en cohérence avec les constructions déjà réalisées. En UZCH-A, les nouveaux bâtis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies de 1,5 mètre minimum. Ce recul permet aux constructeurs de ménager des retraits ponctuels pour rythmer les linéaires de façade. En UZCH-B, les constructions sont obligatoirement en retrait des voies, avec une distance fixée à 6 mètres minimum au Sud de la RD934 et à 0,5 mètre au Nord de cette voie. Cette distinction s'explique par des différences en termes d'activités accueillies, plus grandes au Sud, et de contextes urbains. En effet, au Nord de la RD934, la zone est en contact immédiat avec le tissu urbain mixte et constitué de Chessy et nécessite donc une implantation proche de

l'alignement, pour éviter toutes ruptures morphologiques et vides urbains.

Concernant le rapport aux limites séparatives, en UZCH-A, pour les constructions d'habitat, de bureaux et les équipements, les futurs bâtis peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait (calculé en fonction de la hauteur et du percement de baies) tandis que, pour les constructions destinées au commerce ou à l'artisanat, potentiellement nuisantes, le retrait par rapport aux limites de propriété est obligatoire et fixé à 6 mètres minimum. En UZCH-B, les bâtis d'activités doivent être implantés à 6 mètres minimum des limites, pour limiter les nuisances et assurer l'ensoleillement des constructions.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCH-A, volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

En UZCH-A, précision apportée à la règle existante afin de faciliter le stationnement lié à l'habitat.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). La distance entre deux bâtiments est calculée en fonction de la hauteur des constructions et du percement de baies, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

- **Article 9**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans la ZAC de Chessy. La taille des bâtiments est limitée par des surfaces de plancher (SDPC) maximales fixées à l'article 14 et les gabarits des constructions sont définis par la combinaison des articles 6, 7 et 10.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. La hauteur maximale est fixée par rapport au sol naturel et les ouvrages techniques et les équipements sont exclus du calcul.

Afin de tenir compte des épannelages existants et d'être compatibles avec les différentes vocations des zones, les hauteurs permises dans le règlement varient. En UZCH-A, les constructions d'habitation peuvent atteindre 10 ou 13 mètres maximum, selon la pente de la toiture et les bâtis destinés aux bureaux, commerces ou artisanat 12 mètres maximum. En UZCH-B, la hauteur maximale pour les bâtiments d'activités est fixée à 10 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCH-A, l'ajout proposé permet de clarifier la méthode de calcul de la hauteur.
La suppression de la règle sur la hauteur du plancher bas du rez de chaussée et la modification de la règle sur la hauteur maximale permettent de faciliter certaines opérations comme par exemple l'élaboration du projet de la ferme du château. L'objectif urbain vise une image de quartier libéré des véhicules, avec des espaces piétonniers qui se prolongent au-dessus d'un parc de stationnement en sous-sol ou entre sol.
La disposition actuelle est de nature à fragmenter cet espace.

Modification N°3 du PLUI
En UZCH-A, la hauteur des constructions est actuellement régie suivant l'inclinaison de la pente de toiture (entre 35 et 45° ou inférieure à 20°). Les constructions ayant des pentes de toiture supérieures à 20° et inférieures à 35° voient leur hauteur totale non règlementée.
La volonté est ici de clarifier et d'encadrer la règle de hauteur.

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures des futurs bâtiments devront être traités en cohérence avec leur environnement. A titre d'exemple, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit et toutes les façades d'une construction visibles depuis l'espace public seront traitées selon un principe de cohérence de matériaux et de couleurs. En UZCH-A, une préconisation spécifique pour les habitations prévoit le recours dominant à une toiture à pente plutôt que terrasse, afin de respecter les formes architecturales existantes.

L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCH-A, l'évolution de la règle sur les toitures permet de faciliter certaines opérations comme par exemple l'élaboration du projet de la ferme du château. Cela permet une plus grande souplesse architecturale en cohérence avec les directives architecturales de la ZAC.
La règle est également modifiée dans le but d'encadrer plus précisément l'utilisation des châssis de toit dans le tissu ancien ou plus récent afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.
Une règle est ajoutée dans le but d'encadrer les hauteurs des clôtures pour une meilleure insertion urbaine.
Une règle sur les coffrets des volets roulants est ajoutée dans le but de faciliter l'aspect esthétique des constructions.

Révision allégée N°4 du PLUI
En UZCH-A, des difficultés sont présentes dans l'instruction des permis de construire et des déclarations préalables pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.
Les opérations groupées existantes en ZAC, font l'objet d'une conception d'ensemble, tant pour l'aspect extérieur des constructions (façade, menuiserie, volet, toiture) que pour les clôtures et portails. Le PLUi faisant référence à la palette de couleur élaborée sur l'ensemble des 5 communes en 1994, rien n'oblige les pétitionnaires à utiliser un matériau

ou une couleur en harmonie avec l'opération d'ensemble à laquelle sa construction appartient.
La révision permet que la règle soit complétée sur les toitures, percements et clôtures pour préserver l'harmonie d'ensemble des opérations groupées existantes.

Modification N°2 du PLUI
Volonté d'encadrer précisément l'évolution des constructions protégées au titre du code de l'Urbanisme et notamment la ferme d'Orsonville afin de garantir la qualité du patrimoine.

Modification N°3 du PLUI
En UZCH-A, volonté de clarifier l'article 11 en distinguant les constructions neuves, les opérations groupées existantes et les constructions protégées.
Volonté de clarifier la règle en déplaçant les prescriptions relatives aux pentes de toiture depuis l'article 10 vers l'article 11.
Laisser également la possibilité d'introduire d'autres pentes de toiture afin de rendre possible sur ce secteur une architecture plus contemporaine.
Laisser davantage de souplesse dans l'évolution des constructions existantes en opérations groupées en tenant compte des constructions alentour.
Volonté de clarifier la règle sur l'évolution des clôtures dans les opérations groupées existantes.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la ZAC et de respecter les obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes (pour les poussettes uniquement en UZCH-A) sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, les espaces libres seront plantés à hauteur d'un arbre de tige pour 100 m² et les aires de stationnement recevront un arbre de haute tige pour deux places. Les espaces verts privés devront être traités en cohérence avec les espaces publics et les projets paysagers intégrer une diversité de strates et d'essences végétales. Des règles spécifiques sont prévues pour favoriser la bonne intégration des bâtiments d'activité, aux emprises souvent importantes et pouvant créer des ruptures dans le tissu urbain : aménagement d'un espace vert en pied d'immeuble et végétalisation de 20% de la surface du lot. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCH-A, la répartition de la surface de plancher n'est plus en cohérence avec les intentions de programme et les intentions urbaines du secteur de la ferme du Château.
C'est la raison pour laquelle la surface de plancher logements est augmentée pour développer l'opération de la ferme du château.
L'augmentation de la SDP logement est compensée par la réduction de la SDP commerces.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires à proximité.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCH-A, volonté de rationaliser les équipements en matière de gestion des déchets ménagers.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

12. ZONE UZCI

La zone UZCI couvre le périmètre de la ZAC du Bois de Citry, à Bailly-Romainvilliers. Le règlement vise à permettre la finalisation du projet de ZAC et la gestion des constructions existantes. Le règlement de la zone est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et l'OAP sectorisant concernant la ZAC et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles UZCI1 et 2 visent à permettre la réalisation et la gestion de la ZAC, principalement affectée à des activités de camping. Ainsi, les constructions à usage d'habitation principale sont interdites, tout comme les activités industrielles, artisanales ou agricoles.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile mais aussi des préservations des qualités de la zone. Le tracé des voies de desserte des sites de camping devra tenir compte de la protection de la frange boisée existante au Sud de l'échangeur routier et repérée sur le plan de zonage comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme. L'article 3 prévoit également, que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimum et en continuité avec les pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale en transports.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

Les articles UZCI6 et 7 visent à permettre la bonne insertion des habitations légères de loisirs et des sites de camping dans le paysage du bois de Citry, élément naturel remarquable de la commune de Bailly-Romainvilliers. Ces installations ne devront pas être perçues « en enfilade » depuis les voies de desserte interne et, à l'intersection de deux voies, elles devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum, pour assurer une bonne visibilité. Elles pourront s'accoler aux limites séparatives ou être en retrait de 0,5 mètre minimum.

- **Article 8**

L'article UZCI8 n'est pas réglementé. Les constructions autorisées dans la zone étant des installations légères, il n'est pas nécessaire d'imposer une distance entre elles sur une même propriété.

- **Article 9**

Aucune disposition n'est prévue concernant l'article UZCI9. La nature des constructions autorisées à l'article 2 limite le risque d'emprise au sol trop importante et les gabarits des installations sont règlementés par les articles 6, 7 et 14.

- **Article 10**

Aucune disposition n'est prévue concernant l'article UZCI10. La nature des constructions autorisées à l'article 2 contraint les hauteurs maximales de la ZAC.

- **Article 11**

Les nouvelles constructions doivent contribuer à la préservation et la valorisation du bois de Citry. Les façades sont simples et de préférence en bois et une attention particulière est portée aux clôtures, constituées de haies végétales, doublées ou non d'un grillage. Leur perméabilité doit permettre leur bonne insertion paysagère et le passage de certaines espèces, dans une logique de corridor écologique.

- **Article 12**

Seuls les stationnements automobiles liés aux constructions autorisées dans la zone sont prévus. Les places devront être réalisées sur le terrain de l'opération, afin de préserver les espaces publics.

- **Article 13**

Le caractère remarquable du bois de Citry justifie l'établissement de règles particulières. Les allées plantées indiquées au plan de zonage sont à protéger et mettre en valeur. La frange boisée identifiée comme élément de patrimoine au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme est à préserver, voire à renforcer par la plantation d'arbres. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités vertes linéaires.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées dans la zone UZCI, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En UZCI, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En UZCI, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

13. ZONES UZCM-A ET UZCM-B

Les zones UZCM-A et UZCM-B couvrent le territoire de la ZAC du centre à Magny-le-Hongre. Le règlement vise à permettre la finalisation du projet de ZAC et la gestion des constructions existantes. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZCM-A, affectée essentiellement à de l'habitat et la zone UZCM-B, destinée à l'accueil d'habitation et d'activités.

La zone UZCM-A comprend également 2 secteurs :

- dans le secteur UZCM-Aa, la construction de logements, de commerces et de bureaux ou activités à dominante tertiaire ainsi que des équipements collectifs,
- dans le secteur UZCM-Ab, la construction de logements et l'implantation d'équipements collectifs.

Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et l'OAP sectorisée impactant la ZAC et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à garantir la mixité des fonctions, sans pour autant générer de nuisances ou déqualifier le paysage urbain. Les activités liées à l'industrie et aux entrepôts sont interdites en UZCM-A, essentiellement résidentiel, mais autorisées en UZCM-B, secteur plus mixte. Dans l'ensemble des zones, afin de favoriser la mixité sociale, une obligation de réalisation de logements sociaux est prescrite à l'article 2.

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N° 2 du PLUI
La référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N° 3 du PLUI
Il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

Modification N°4 du PLUI
En UZCM-A et B, volonté de clarifier la règle en permettant que les projets d'extension puissent être réalisés à rez-de-chaussée, sur la hauteur de la construction ou en surélévation, et ce dans le respect de la règle de hauteur.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un

terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Cependant, la création d'accès directs sur le boulevard Circulaire est interdite en UZCM-A, pour des questions de sécurité. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité avec les pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale.

L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les articles 6 et 7 offrent aux constructeurs une certaine latitude. Les futurs bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies de 0,5 mètre minimum, permettant ainsi de ménager ponctuellement des reculs pour rythmer les linéaires de façade. Les constructions peuvent s'implanter sur l'une, les deux ou aucune limite séparative. En cas de retrait, ce dernier est défini en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies, sans pouvoir être inférieur à 2,5 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°3 du PLUI
Volonté de préciser et clarifier la règle sur les ouvertures pour une meilleure application.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). La distance entre deux bâtiments est calculée en fonction de la hauteur des constructions et du percement de baies, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des zones de la ZAC. En UZCM-A, les constructions ne pourront occuper plus de 40% du terrain d'assiette, afin de tenir compte du caractère essentiellement résidentiel du secteur. Cette emprise au sol permet de ménager des espaces de respiration dans le tissu : espaces verts, stationnement, autres espaces libres. En UZCM-B en revanche, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Néanmoins, l'emprise et le gabarit des constructions sont réglementés par la combinaison des articles 6, 7, 10 et 14.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville

et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. La hauteur maximale est fixée par rapport au sol naturel ; les ouvrages techniques sont exclus du calcul et les équipements ne sont pas règlementés.

Les hauteurs maximales de la ZAC varient pour tenir compte des épannelages existants et des vocations des zones. En UZCM-A, les hauteurs sont définies en fonction de la nature des bâtiments, afin de permettre la bonne coexistence des fonctions urbaines et de préserver le caractère résidentiel de la zone. Dans les 2 secteurs, les logements individuels ne pourront excéder 9 mètres et les logements collectifs, 15 mètres.

En UZCM-A, les bureaux et commerces ne pourront excéder 12 mètres, les bâtiments d'activités 10 mètres et les bâtiments d'hébergement hôteliers 11 mètres.

En UZCM-B, les bâtiments d'activités ne pourront excéder 11 mètres.

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures des futurs bâtiments devront être conçues en cohérence avec leur environnement. Pour les habitations, les toitures à pentes seront préférées, en accord avec les formes architecturales existantes. Concernant les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit et tous les pans visibles depuis l'espace public devront être traités selon une cohérence de matériaux et de couleurs.

L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Afin d'être cohérent avec l'esprit architectural du quartier, l'article est adapté en ce qui concerne les clôtures ; il est notamment ajouté la possibilité de réaliser des murs en pierre pour les clôtures en bordure des voies et des espaces publics.

Modification N°3 du PLUI
Volonté de préciser la notion d'aspect extérieur des constructions en limite séparative latérale afin de faciliter l'application des règles.

Modification N°4 du PLUI
En UZCM-A et B, volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.
En UZCM-A et B, volonté de préciser la règle sur la hauteur des murs afin de faciliter son application.
En UZCM-A et B, volonté de règlementer les volets roulants afin d'assurer leur intégration au sein de la construction et de préserver ainsi le cadre de vie et le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la ZAC et de respecter les obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
Volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7, 9 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, 20% au moins de la superficie de la parcelle devront être traités en espaces verts composés de strates et d'essences diversifiées en UZCM-B. Les aires de stationnement recevront un arbre de haute tige pour trois places et les espaces libres de constructions un arbre pour 100 m². Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires à proximité.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

14. ZONES UZCO-A ET UZCO-B

Les zones UZCO-A et UZCO-B couvrent le territoire de la ZAC de Courtalin, au Nord de Magny-le-Hongre. Le règlement vise à permettre la finalisation du projet de ZAC et la gestion des constructions existantes. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZCO-A, affectée à des occupations mixtes (avec une prédominance de l'habitat néanmoins) et la zone UZCO-B, destinée à accueillir un vaste programme hôtelier déjà largement réalisé.

Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et l'OAP sectorisée de la ZAC du Courtalin et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à préserver les spécificités des différentes zones qui composent la ZAC. Pour respecter le caractère essentiellement résidentiel de la zone UZCO-A, les constructions à usage de bureaux, d'industrie ou encore d'hébergement hôtelier sont interdites. En revanche, une disposition en faveur du logement social est prévue à l'article 2 pour renforcer la mixité de l'offre. Dans la zone UZCO-B, les bâtiments autorisés sont en lien avec l'activité hôtelière déjà largement présente. Ainsi, les constructions à destination d'industrie, d'artisanat et

de bureaux sont interdites tout comme les logements (sauf ceux liés au fonctionnement des hôtels).

Modification simplifiée N°1 du PLUI
L'hébergement hôtelier est autorisé afin de pouvoir réaliser un projet d'hôtel.
En UZCO-A, une règle relative aux logements sociaux est ajoutée afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et dans le respect des objectifs globaux des communes inscrits au Programme Local de l'Habitat, pour les zones du PLUI correspondant aux secteurs en développement mixte.

Modification N° 2 du PLUI
En UZCO-A, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N° 3 du PLUI
En UZCO-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

Modification N°4 du PLUI
En UZCO-A, volonté de clarifier la règle en permettant que les projets d'extension puissent être réalisés à rez-de-chaussée, sur la hauteur de la construction ou en surélévation, et ce dans le respect de la règle de hauteur.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Cependant, pour des questions de sécurité, la création d'accès directs sur le boulevard Circulaire et sur la future avenue de Montguillon est interdite, tout comme les accès à la zone UZCO-B depuis la zone UZCO-A. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en continuité avec les pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements

sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale.

L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les articles 6 et 7 offrent aux constructeurs une certaine latitude. Les futurs bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies de 0,5 mètre minimum, permettant ainsi de ménager ponctuellement des reculs pour rythmer les linéaires de façade. Une disposition spécifique est prévue pour les espaces repérés au plan de zonage comme « zone non habitandi » où le retrait par rapport à la voie est fixé à 50 mètres minimum. Les constructions peuvent s'implanter sur l'une, les deux ou aucune limite séparative. En cas de retrait, ce dernier est défini en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies, sans pouvoir être inférieur à 2,5 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCO-A, volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°1 du PLUI
En UZCO-A, afin de faciliter la gestion et l'entretien des terrains et des constructions, une règle de retrait minimum est définie pour les annexes.

Modification N°2 du PLUI
En UZCO-A, volonté de faciliter l'implantation des auvents qui sont des petits éléments d'architecture et qui de ce fait pourront être situés à une hauteur de 2,5 m.

Modification N°3 du PLUI
En UZCO-A, volonté de préciser et clarifier la règle sur les ouvertures pour une meilleure application.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). La distance entre deux bâtiments est calculée en fonction de la hauteur des constructions et du percement de baies, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

- **Article 9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée. La surface de plancher des constructions (SDPC) maximale est fixée par l'article 14 et le gabarit des constructions est déterminé par les articles 6, 7 et 10.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. La hauteur maximale est fixée par rapport au sol naturel ; les ouvrages techniques et les équipements sont exclus du calcul.

Afin de tenir compte des épannelages existants et d'être compatibles avec les différentes vocations des zones, les hauteurs permises dans le règlement varient. En UZCO-A, les constructions peuvent atteindre 11 mètres maximum, respectant le volume des logements existants (maisons individuelles pour la plupart) tandis qu'en UZCO-B, la hauteur maximale est fixée à 11 mètres, en cohérence avec les projets d'hébergement hôtelier.

Modification N°2 du PLUI
En UZCO-A, volonté de clarifier la règle en nombre de niveaux et en mètres en ce qui concerne les toitures terrasse dans un souci de cohérence entre les types de toiture à versants et terrasse.
En outre, afin de permettre une plus grande diversité architecturale dans les toitures à versants, il est ajouté la possibilité de déroger à la hauteur à l'égout du toit pour les effets architecturaux spécifiques.

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures des futurs bâtiments devront être conçues en cohérence avec leur environnement. Les toitures à pentes sont préférées aux toit-terrasses, dans le respect des formes architecturales existantes. Les façades devront être traitées avec un nombre de matériau limité et tous les pans visibles depuis l'espace public revêtir le même aspect.

L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCO-A, afin d'être cohérent avec l'esprit architectural du quartier, l'article est adapté en ce qui concerne les clôtures ; il est notamment ajouté la possibilité de réaliser des murs en pierre pour les clôtures en bordure des voies et des espaces publics.

Modification N°3 du PLUI
En UZCO-A, volonté de préciser la notion d'aspect extérieur des constructions en limite séparative latérale afin de faciliter l'application des règles.

Modification N°4 du PLUI
En UZCO-A, volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.
En UZCO-A, volonté de préciser la règle sur la hauteur des murs afin de faciliter son application.
En UZCO-A, volonté de règlementer les volets roulants afin d'assurer leur intégration au sein de la construction et de préserver ainsi le cadre de vie et le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la ZAC et de respecter les obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
En UZCO-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, les aires de stationnement recevront un arbre de haute tige pour trois places et les espaces libres de constructions un arbre pour 100 m². Les projets paysagers devront intégrer une diversité de strates et d'essences végétales, pour favoriser la constitution d'espaces de qualité. En UZCO-B, la réglementation est renforcée par rapport à la zone UZCO-A. Les espaces verts doivent représenter 20% de la superficie du terrain. Cette disposition permet de favoriser l'intégration des complexes hôteliers dans leur environnement et d'assurer une cohérence entre eux. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZCO-A, une surface de plancher est ajoutée afin de pouvoir réaliser un projet d'hôtel.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

15. ZONE UZCU

La zone UZCU s'étend sur le périmètre de la ZAC intercommunale du Centre Urbain (Chessy et Serris). Le règlement vise la finalisation du projet de ZAC, prévoyant l'organisation d'un centre d'affaires et d'un quartier d'habitat, ainsi que la gestion des constructions existantes. Une importante partie des bâtiments est déjà réalisée. Le règlement de la zone est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à assurer la diversité des fonctions de la zone UZCU, tout en préservant les habitations des activités générant des nuisances. Ainsi les constructions à vocation industrielle ou d'entreposage sont interdites. Afin de produire une offre de logements diversifiée et de favoriser la mixité sociale, une disposition est prévue à l'article 2, imposant un seuil de logements sociaux dans les opérations.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Il a été précisé, pour plus de clarté, que les changements de destination entre les destinations évoquées sont possibles.

Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux

extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°1 du PLUI
En fonction des besoins inhérents au développement de la ZAC et afin de ne pas obérer localement ce développement, il est précisé les installations et constructions d'intérêt général pouvant être autorisées dans les espaces paysagers protégés.

Modification N° 3 du PLUI
Il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de préciser la règle relative au raccordement au réseau de chaleur.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

En UZCU, les articles 6 et 7 offrent aux constructeurs une certaine latitude. Les futurs bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies de 1,5 mètre minimum, permettant ainsi de ménager ponctuellement des reculs pour rythmer les linéaires de façade. Les constructions peuvent s'implanter sur l'une, les deux ou aucune limite séparative. En cas de retrait, ce dernier est défini en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies, sans pouvoir être inférieur à 2,5 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

- **Article 8**

Afin de laisser une latitude aux constructeurs dans l'implantation des bâtis les uns par rapport aux autres sur une même propriété, et de favoriser la densité urbaine, l'article UZCU8 n'est pas réglementé.

- **Article 9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée en UZCU. La surface de plancher des constructions (SDPC) maximale est fixée par l'article 14 et le gabarit des constructions est déterminé par les articles 6, 7 et 10.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain

existant mais aussi dans les projets d'extension. La hauteur maximale est fixée par rapport au sol naturel ; les ouvrages techniques et les équipements sont exclus du calcul. En UZCU, les hauteurs maximales sont exprimées en cote NGF en distinguant les constructions situées au nord et au sud du boulevard circulaire.

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué, l'article UZCU 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures des futurs bâtiments devront être conçues en cohérence avec leur environnement. A titre d'exemple, les façades devront être traitées avec un nombre de matériaux limité et tous les pans visibles depuis l'espace public revêtir le même aspect. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°1 du PLUI
Volonté de règlementer le stationnement de la destination relative au commerce.

Modification N°2 du PLUI

Volonté de préciser et clarifier la règle existante pour le commerce afin de faciliter son application en évitant les possibilités d'interprétation.

Modification N°4 du PLUI
Hormis sur la commune de Chessy, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, l'article UZCU 13 prévoit que 20% de la superficie du terrain soient traités en espaces verts composés de strates et d'essences végétales variées. Les aires de stationnement recevront un arbre de haute tige pour trois places et les espaces libres de constructions un arbre pour 100 m². Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

Modification N°1 du PLUI
Volonté de permettre la mise en œuvre des lots dédiés aux activités de bureaux ou intégrant des programmations spécifiques à rez-de-chaussée (participant à l'animation du quartier) compte tenu de la configuration de ce secteur en pointe restant à développer (terrain exigu).

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées dans la zone UZCU, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
L'augmentation de la surface de plancher habitation est nécessitée par l'extension de la résidence non médicalisée de la clinique des soins de suite et de réadaptation.

Les surfaces de plancher sont modifiées pour permettre l'extension du centre commercial et les extensions des commerces de la vallée village.
En ce qui concerne l'extension du centre commercial qui représente 20 % de la surface actuelle, la volonté est de conserver l'attractivité de cet équipement majeur et structurant pour le territoire qui se traduira sur le plan économique par de nouveaux emplois créés.

Modification N°1 du PLUI
La partie équipement privé n'existe pas dans les 9 destinations du code de l'urbanisme répertoriées dans le cerfa des permis de construire. Les 4 000m^2 d'aquarium doivent donc être affectés à la surface du centre commercial.
Par ailleurs, plusieurs hôtels ont été construits dans la ZAC du Centre urbain, or le PLUI ne prévoit pas de surface plancher pour de l'hébergement hôtelier. Il s'agit donc d'effectuer une régularisation et de permettre le développement d'autres hôtels prévus dans le contrat de phase IV.

Modification N°2 du PLUI
Clarification de la destination commerces pour une meilleure application.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En UZCU, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires à proximité.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En UZCU, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

16. ZONE UZGA

La zone UZGA couvre le périmètre de la ZAC des Gassets, à l'Est de Serris. Le règlement vise la réalisation du projet de ZAC : le développement d'un pôle d'enseignement supérieur et universitaire, en lien avec le centre hospitalier de Marne-la-Vallée à Jossigny et l'implantation d'activités économiques innovantes. Le règlement de la zone est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles UZGA 1 et 2 visent à affirmer la vocation de la ZAC. Ainsi, les constructions à destination agricole ou industrielle sont interdites, tout comme les logements, sauf ceux liés au gardiennage et les résidences étudiantes, construites en lien avec le futur pôle de recherche.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe

cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Les accès directs depuis la RD231 sont interdits pour des questions de sécurité. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les

troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

En UZGA, les articles 6 et 7 offrent aux constructeurs une certaine latitude. Les futurs bâtiments peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies de 0,5 mètre minimum, permettant ainsi de ménager ponctuellement des reculs pour rythmer les linéaires de façade. Les constructions peuvent s'implanter sur l'une, les deux ou aucune limite séparative. En cas de retrait, ce dernier est défini en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies, sans pouvoir être inférieur à 0,5 mètre.

- **Article 8**

Dans le même esprit de souplesse et de respect des principes de l'OAP que les articles UZGA6 et 7, cet article n'est pas réglementé.

- **Article 9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée en UZGA mais une surface de plancher des constructions (SDPC) maximale est fixée par l'article 14.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. Dans la zone UZGA, les hauteurs des constructions sont définies en fonction des cotes NGF sans dépasser R+4 afin de favoriser la bonne insertion des nouveaux projets, en ménageant des percées, en préservant certaines covisibilités et en animant les épannelages du secteur notamment.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
La volonté est de créer une harmonie entre les fronts urbains situés de part et d'autre du boulevard circulaire (cohérence avec les constructions réalisées au Nord du boulevard circulaire : R+8 pour le Plazza, R+5 pour le Greenwich) et de respecter les directives d'urbanisme du secteur de l'université qui prévoient l'implantation d'un bâtiment en R+5.

- **Article 11**

Afin d'assurer la bonne insertion des nouvelles constructions dans le tissu déjà constitué, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures des futurs bâtiments devront être conçues en cohérence avec leur environnement. A titre d'exemple, les bâtiments devront présentés une simplicité de volume et d'unité de conception ; les façades être traitées avec un nombre de matériaux limité et tous les pans visibles depuis l'espace public revêtir le même aspect. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est

réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages de la ZAC et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, l'article UZG A13 prévoit que les aires de stationnement recevront un arbre de haute tige pour trois places et les espaces libres de constructions un arbre pour 100 m². De plus, les projets paysagers devront intégrer une diversité de strates et d'essences végétales. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions maximales (SDPC) sont déterminées dans la zone UZGA, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En UZGA, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires.

Modification N°1 du PLUI
L'ajout proposé est nécessaire afin d'intégrer des dispositions spécifiques pour permettre le stockage des déchets encombrants ménagers ou des déchets d'activité professionnelle pour éviter ainsi tout dépôt sauvage sur le domaine public.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En UZGA, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et de fibre optique.

17. ZONES UZGO-A ET UZGO-B

Les zones UZGO-A et UZGO-B couvrent le périmètre de la ZAC intercommunale des deux golfs, qui s'étend sur Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers. Le règlement vise à permettre la finalisation du projet de ZAC, déjà largement avancé, et la gestion des constructions existantes. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZGO-A, caractérisée par une mixité de fonctions (habitat, équipements, activités) et la zone UZGO-B, destinée à l'accueil d'hébergement hôtelier et aux golfs.

Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à affirmer la vocation de chaque zone de la ZAC. En UZGO-A, la mixité des fonctions est assurée par l'interdiction d'activités incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone (industries, installations classées, entrepôts…). L'article 2 prévoit un seuil minimum de logements sociaux dans les nouvelles opérations, afin de favoriser la mixité sociale et la diversité de l'offre de logements. En UZGO-B, dans le respect de la destination du secteur, les activités industrielles sont interdites et les habitations ne sont pas autorisées sauf celles nécessaires au gardiennage des hôtels et des golfs.

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
En UZGO-A, une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°1 du PLUI
En UZGO-A, en fonction des besoins inhérents au développement de la ZAC et afin de ne pas obérer localement ce développement, il est précisé les installations et constructions d'intérêt général pouvant être autorisées dans les espaces paysagers protégés.

Modification N°2 du PLUI
En UZGO-A, il s'agit de bien préciser, pour plus de clarté, que les changements de destination entre les destinations évoquées sont possibles.

En UZGO-A, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N° 3 du PLUI
En UZGO-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie

et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Les terrains doivent avoir un accès d'une largeur minimale de 4,50 mètres à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès directs depuis l'avenue des deux golfs sont interdits pour des questions de sécurité. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en continuité avec les pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale.

L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les articles 6 et 7 visent à assurer l'harmonie des nouvelles constructions avec les formes urbaines existantes et à tenir compte de la vocation des zones de la ZAC. La règle générale précise que les bâtiments devront être implantés à 6 mètres minimum de l'alignement. En UZGO-A, afin de ménager des espaces de respiration en fond de parcelle et de préserver les cœurs d'îlots végétalisés, les constructions doivent s'implanter dans le respect de la bande de constructibilité, s'étendant de 6 à 20 mètres depuis la voie.

Concernant les limites séparatives, les règles varient d'une zone à l'autre. En UZGO-A, afin de favoriser la bonne coexistence des différentes fonctions et de permettre l'ensoleillement des habitations, les constructions doivent nécessairement être en retrait des limites, en respectant une distance minimum de 2,5 mètres. En UZGO-B, compte-tenu de la vocation d'hébergement hôtelier et de golfs de la zone, les futurs bâtis peuvent être construits sur les limites séparatives ou en retrait de 10 mètres minimum.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZGO-A, une phrase relative aux équipements publics est ajoutée afin de faciliter leur implantation entre l'Autoroute A4 et le boulevard de la Marsange du fait de la proximité entre les deux voies.

Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°1 du PLUI
En UZGO-A, La volonté est de préciser la règle en cas de parcelle bordée par plusieurs voies et de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des annexes sur le terrain.

Modification N°3 du PLUI
En UZGO-A, volonté de préciser et clarifier la règle sur les ouvertures pour une meilleure application.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). Il est seulement règlementé en UZGO-A, où les constructions sont plus nombreuses et où l'enjeu de bonne cohabitation des fonctions est fort. Les bâtiments sur un même terrain doivent respecter une distance définie en fonction de leur hauteur et du percement de baies, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des zones de la ZAC. En UZGO-A, les constructions ne pourront occuper plus de 50% du terrain d'assiette, afin de tenir compte du caractère mixte de la zone. Cette emprise au sol permet de ménager des espaces de respiration dans le tissu : espaces verts, stationnement, autres espaces libres. En UZGO-B en revanche, l'emprise au sol n'est pas réglementée, la vocation principale de la zone d'accueil de terrains de golf ne le justifiant pas. Néanmoins, l'emprise et le gabarit des constructions sont réglementés par la combinaison des articles 6, 7, 10 et 14.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Les hauteurs dans la ZAC des deux golfs sont déterminées en fonction des la vocation des différentes zones et des épannelages existants. Dans l'ensemble, les constructions ne devront pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit, afin de favoriser la bonne coexistence des différentes fonctions urbaines et de préserver le cadre de vie des habitations. En UZGO-B, une disposition particulière est prévue pour les opérations architecturales d'ensemble où la hauteur maximale est fixée à 11 mètres à l'égout du toit.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité, en cohérence avec le tissu déjà existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain des nouvelles constructions harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures devront être conçues en cohérence avec leur environnement. A titre d'exemple, les constructeurs devront privilégiés les toitures à deux versants, dans le respect des formes architecturales existantes, les façades être traitées avec un nombre de matériau limité et tous les pans visibles depuis l'espace public revêtir le même aspect. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZGO-B, Il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la mesure où à l'article 2 les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés dans la limite maximum de 2 mètres de hauteur.
Les dépôts de terre de déblai ou les mouvements de sol sont autorisés dans une limite de 2 mètres de hauteur afin de permettre par exemple de

cacher par des plantations des zones de services, une partie du bâtiment pour un rattrapage de nivellement ou simplement pour paysager un parking sur dalle.

En UZGO-A, clarification de la présentation de l'article afin de soumettre le grillage de type bastion … au respect de la hauteur maximum de 2m.

Modification N°1 du PLUI
En UZGO-A, la suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

Modification N°3 du PLUI
En UZGO-A, volonté de préciser la notion d'aspect extérieur des constructions en limite séparative latérale afin de faciliter l'application des règles.

Modification N°4 du PLUI
En UZGO-A et B, volonté de préciser la règle sur la hauteur des murs afin de faciliter son application.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
En UZGO-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des

articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, l'article 13 exige la plantation d'un arbre de haute tige par 100 m² d'espace libre et pour trois places de stationnement. De plus, les futurs projets paysagers devront intégrer une diversité de strates et d'essences végétales pour contribuer à la qualité du cadre de vie. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions maximales (SDPC) sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et de fibre optique.

18. ZONES UZPCT-A, UZPCT-B ET UZPCT-C

Les zones UZPCT-A, UZPCT-B et UZPCT-C couvrent le périmètre de la ZAC intercommunale du Parc et du Centre touristique, qui s'étend sur Chessy et Coupvray. Le règlement vise à permettre la finalisation du projet de ZAC, déjà largement avancé, et la gestion des constructions existantes. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZPCT-A, abritant le parc d'attraction Disneyland mais aussi des hôtels et des bureaux, la zone UZPCT-B, destinée à accueillir des hébergements hôteliers et des équipements et la zone UZPCT-C qui a pour vocation l'accueil d'un programme de bureaux, des équipements et services. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et l'OAP thématique impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à affirmer la vocation de loisirs et de tourisme de la ZAC, structurée autour du parc Disneyland. Ainsi, dans l'ensemble des zones, les logements sont interdits, à moins qu'ils ne soient liés à des fonctions de gardiennage. Les constructions liées au parc à thème, les hébergements hôteliers et les équipements (notamment de loisirs nautiques) sont en revanche autorisés.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZPCT-A, une phrase est ajoutée afin d'être en cohérence avec les documents graphiques du règlement qui localisent les périmètres des droits de volume.

Modification N°1 du PLUI
En UZPCT-A, en fonction des besoins inhérents au développement de la ZAC et afin de ne pas obérer localement ce développement, il est précisé les installations et constructions d'intérêt général pouvant être autorisées dans les espaces paysagers protégés.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en continuité avec les pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les articles 6 et 7 visent à assurer l'harmonie des nouvelles constructions avec les formes urbaines existantes et à répondre aux vocations de la ZAC. De plus, elles peuvent s'accoler sur les deux limites séparatives ou être en retrait, d'au moins 0,2 mètre en UZPCT-A et UZCPT-B et 0.50 mètre en UZPCT-C.

Le long des voies et emprise publiques, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 0.20 mètre.

- **Article 8**

Afin de laisser une latitude aux constructeurs dans l'implantation des bâtis les uns par rapport aux autres sur une même propriété, l'article 8 n'est pas réglementé.

- **Article 9**

L'article 9 n'est pas réglementé mais une surface de plancher des constructions (SDPC) maximale est fixée à l'article 14 et le gabarit des constructions est déterminé par la combinaison des articles 6, 7 et 10.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Les hauteurs dans la ZAC du Parc et du Centre touristique sont déterminées en fonction de la vocation des différentes zones et des épannelages existants. Elles varient de 9 mètres maximum (secteur UZPCT-Ad) à 47 mètres maximum (secteur UZPCT-Ba).

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine en cohérence avec le tissu déjà existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain des nouvelles constructions harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures devront être conçues en cohérence avec leur environnement. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée en UZPCT-A pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

Modification N°3 du PLUI
Volonté de simplifier la règle sur les gardes corps pour les bâtiments fonctionnels liés au parc touristique et qui ne sont pas visibles depuis la voie publique.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Le règlement autorise la construction de parkings en plein air sur plusieurs niveaux.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZPCT-A, des règles de stationnement sont ajoutées pour l'artisanat et les entrepôts afin de faciliter les autorisations d'urbanisme dans le cas de remplacement des bâtiments préfabriqués par des bâtiments définitifs.

En UZPCT-B, la règle est reformulée dans la mesure où seuls les clients des hôtels ont accès à ces équipements ludiques d'accompagnement.

Modification N°1 du PLUI
En UZPCT-A, la norme relative au stationnement des cars est réduite dans la mesure où les affluences constatées sur les dernières années dans les parcs de stationnement démontrent que le besoin équivaut environ au tiers de ce qu'impose la norme actuelle.

En effet, sur les trois dernières années, seulement **4 journées** ont connu un nombre de bus **supérieur ou égal à 250** sur le parking, alors qu'il est dénombré à l'heure actuelle un total de 683 places de cars dans le parking guest.
La proposition de modification du calcul porterait le nombre de places de cars à 255 places.

Modification N°2 du PLUI
En UZPCT-A, volonté de préciser et clarifier la règle existante pour l'artisanat afin de faciliter son application en évitant les possibilités d'interprétation.

Modification N°3 du PLUI
En UZPCT-A, volonté d'introduire des règles pour la destination industrie afin d'organiser le stationnement et le fonctionnement de la zone.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, l'article 13 exige un traitement paysager des aires de parking et définit un

pourcentage d'espaces verts par zone. Il varie de 15 à 20% en UZPCT-A, où il est nécessaire de ménager des espaces de respiration importants pour assurer la bonne coexistence des fonctions urbaines, de 10 à 15% en UZPCT-B et il est fixé à 15% en UZPCT-C. Dans ces espaces, la plantation d'un arbre de haute tige est exigée pour 100 m². Enfin, les futurs projets paysagers devront intégrer une diversité de strates et d'essences végétales pour contribuer à la qualité du cadre de vie. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZPCT-B, correction d'une erreur d'addition dans le PLUI approuvé.

Modification N°2 du PLUI
En UZPCT-B, rectification d'une erreur matérielle afin d'être en cohérence avec le total figurant au tableau des surfaces.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

19. Zones UZPE-A, UZPE-B et UZPE-C

Les zones UZPE-A, UZPE-B et UZPE-C couvrent le périmètre de la ZAC du Prieuré Est, à Bailly-Romainvilliers. Le règlement vise la réalisation du projet de ZAC. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZPE-A, à vocation mixte (habitat, bureaux, commerces, équipements), la zone UZPE-B destinée à accueillir des activités et un grand équipement et la zone UZPE-C, affectée au développement d'activités, notamment artisanales et touristiques, dans le respect du hameau de Bailly-Romainvilliers. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à affirmer la vocation de chaque zone de la ZAC. En UZPE-A, la mixité des fonctions est assurée par l'interdiction d'activités incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone (industrie…) et, afin de favoriser la mixité sociale et la diversité de l'offre d'habitat, une disposition de l'article 2 impose un seuil de logements sociaux dans les nouvelles opérations. En UZPE-B et UZPE-C, les règles d'occupation du sol sont définies dans le but de favoriser l'accueil d'activités. Ainsi, les industries et les installations classées sont autorisées, tout comme les commerces, néanmoins en UZPE-B dans une limite de 300 m² de surface de plancher des constructions, afin d'affirmer la vocation économique plus que commerciale de la zone. Les logements autres que ceux liés au gardiennage des entreprises sont interdits.

Modification N°1 du PLUI
La règle sur les divisions de terrain est supprimée afin de donner plus de souplesse pour l'implantation des activités dans le cas de permis valant division.

Modification N° 2 du PLUI
En UZPE-A, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N° 3 du PLUI
En UZPE-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès directs depuis la RD406, l'avenue Paul Séramy et l'autoroute A4 sont interdits pour des questions de sécurité. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en continuité avec les pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet, notamment, d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les

troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les règles des articles 6 et 7 varient pour tenir compte des spécificités des zones de la ZAC. En UPZE-A et UZPE-C, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait. Ce recul permet de ménager, ponctuellement, des retraits pour rythmer les linéaires de façade. En UZPE-B, les bâtis doivent être en retrait de la voie, de 8 mètres minimum (règle générale). Cette distance vise à assurer le bon fonctionnement des activités et du grand équipement du secteur tout comme leur bonne intégration paysagère. De plus, des règles spécifiques sont prévues pour tenir compte de la largeur des voies existantes. Ainsi, les constructions doivent être implantées à 6 mètres minimum de la RD406 et à 25 mètres minimum des emprises de l'autoroute A4.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en UZPE-A, afin de respecter le caractère mixte-résidentiel et d'encourager la densité de la zone, une souplesse est permise (implantation sur l'une, les deux ou en retrait des limites). En UZPE-B, afin de garantir la bonne insertion des activités et des équipements dans leur environnement, l'article 7 prévoit des implantations sur une limite séparative seulement ou en retrait. Enfin, en UZPE-C, l'objectif est de respecter les caractéristiques du hameau de Bailly-Romainvilliers. Les nouveaux bâtiments pourront être implantés sur une limite ou en retrait. En UZPE-A le retrait aux limites est calculé en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies, sans pourvoir être inférieur à 2,5 mètres. En UZPE-B, le retrait minimal est de 8 mètres. En UZPE-C, le retrait est calculé en fonction de la hauteur des bâtiments, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZPE-B, la règle est modifiée le long de l'avenue du Prieuré, à l'Ouest de l'avenue Joliot Curie, dans la mesure où la coupe de voirie garantit un espace vert et une haie en pied d'immeuble sur l'espace public.
La règle est modifiée le long de l'avenue du Prieuré, à l'Est de l'avenue Joliot Curie, dans la mesure où une implantation des bâtiments avec un recul minimal de 4m permet de préserver un paysagement à l'intérieur des lots privatifs.

En UZPE-B, afin de pouvoir accueillir plus facilement des PME/ PMI sur des terrains de petites surfaces, particulièrement le long de l'avenue du Prieuré, la marge de recul est abaissée à 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

En UZPE-B, la modification de règle est faite dans un but de simplification afin de donner plus de souplesse pour l'implantation des activités.

Modification N°3 du PLUI
En UZPE-B, volonté d'optimiser l'espace dans les zones d'activités afin de limiter la consommation d'espace.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). En UZPE-A, ce retrait est calculé en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies, sans pouvoir être inférieur à 2.5 mètres. En UZPE-C, il est calculé uniquement par rapport à la hauteur des bâtiments, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres. Enfin en UZPE-B, il n'est pas règlementé.

- **Article 9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée mais une SDPC maximale est fixée par l'article 14 et les gabarits des constructions sont encadrés par la combinaison des articles 6, 7 et 10.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Les hauteurs dans la ZAC du Prieuré Est sont déterminées en fonction des la vocation des différentes zones. En UZPE-A, les logements devront s'inscrire dans les gabarits existants, soit 7 mètres et les autres constructions ne pas dépasser 15 mètres. L'objectif est d'assurer la bonne cohabitation entre les habitations et les autres activités. En UZPE-B, l'accueil des bâtiments d'activités et du grand équipement collectif nécessite d'adapter les hauteurs : 15 mètres maximum pour le secteur UZPE-Ba (activités) et 20 mètres maximum pour le secteur UZPE-Bb (équipement). Enfin, en UZPE-C, les hauteurs des nouvelles constructions devront être cohérentes avec les épannelages existants du hameau de Bailly-Romainvilliers, soit 11 mètres maximum.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain des nouvelles constructions harmonieux. Les toitures, les façades et les clôtures devront être conçues en cohérence avec leur environnement. Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume et d'unité de conception ; les façades être traitées avec un nombre de matériaux limité et tous les pans visibles depuis l'espace public et revêtir le même aspect.

Afin de préserver la qualité patrimoniale du hameau de Bailly-Romainvilliers, la réglementation est plus stricte dans la zone UZPE-C que dans le reste de la ZAC. Les nouveaux bâtis ne devront pas être plus longs

que ceux existants et respecteront les matériaux et les couleurs traditionnels des constructions du hameau.

Enfin, l'article 11 vise à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
En UZPE-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, notamment dans le respect du hameau de Bailly-Romainvilliers, l'article 13 prévoit que 20% au moins du terrain d'assiette soient traités en espaces verts, composés d'une diversité de strates et d'essences végétales. Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés, à hauteur d'un arbre de haute tige pour, respectivement, 100 m² et trois places de stationnement. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le

maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

En UZPE-A, pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires à proximité.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

20. ZONES UZPO-A ET UZPO-B

Les zones UZPO-A et UZPO-B couvrent le périmètre de la ZAC intercommunale du Prieuré Ouest, qui s'étend sur Serris et Bailly-Romainvilliers. Le règlement vise à permettre la réalisation du projet de ZAC, destinée à l'accueil d'activités économiques. Les zones sont différenciées par leur niveau d'offre commerciale. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à affirmer la vocation économique de la ZAC. Ainsi, les habitations, autres que celles liées au gardiennage ou à la surveillance, sont interdites. Afin de respecter les spécificités des deux zones, des règles différentes sont prévues concernant les commerces. En UZPO-A, ils sont acceptés tant que leur surface de vente n'excède pas 300 m². L'objectif est d'affirmer la dominante économique plus que commerciale. En UZPO-B, en revanche, ils sont autorisés sans conditions.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès directs depuis les RD231 et 406 sont interdits pour des questions de sécurité. L'article 3 prévoit que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, et que toute voie publique comporte un cheminement piétonnier et un itinéraire cyclable, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales,

lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les articles 6 et 7 visent à assurer l'harmonie des nouvelles constructions avec les formes urbaines existantes et à favoriser leur bonne intégration paysagère, la ZAC du Prieuré Ouest étant située en entrée de ville à Serris et à Bailly-Romainvilliers. En UZPO-A, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies, de 0,5 mètre minimum. Ce recul permet de ménager, ponctuellement, des retraits pour rythmer les linéaires de façade. Une préconisation spécifique est prévue pour les bâtis le long de la RD406 : ils doivent être construits à 6 mètres minimum de la voie. Cette disposition permet de prendre en compte les nuisances de la circulation mais aussi et surtout de proposer un paysage d'entrée de ville de qualité, les espaces laissés libres devant les constructions étant destinés à accueillir des plantations. En UZPO-B, les constructions doivent

s'implanter en retrait de la voie, respectant un recul de 8 mètres minimum. Cette disposition vise à permettre le bon fonctionnement des bâtiments d'activités et leur intégration dans le tissu urbain. Des règles spécifiques sont prévues pour les RD231 et RD406 (retrait de 6 mètres minimum) et pour l'autoroute A4 (recul de 25 mètres minimum).

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait des deux limites, en respectant une marge de recul correspondant à la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 8 mètres, afin de ménager des espaces de respiration et de ne pas déqualifier le paysage d'entrée de ville de Serris et de Bailly-Romainvilliers.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZPO-B, la règle est modifiée le long de l'avenue du Prieuré, à l'Ouest de l'avenue Joliot Curie, dans la mesure où la coupe de voirie garantit un espace vert et une haie en pied d'immeuble sur l'espace public.
La règle est modifiée le long de l'avenue du Prieuré, à l'Est de l'avenue Joliot Curie, dans la mesure où une implantation des bâtiments avec un recul minimal de 4m permet de préserver un paysagement à l'intérieur des lots privatifs.

Afin de pouvoir accueillir plus facilement des PME/ PMI sur des terrains de petites surfaces, particulièrement le long de l'avenue du Prieuré, la marge de recul est abaissée à 4 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Modification N°1 du PLUI
En UZPO-A, la modification de règle est faite dans un but de simplification afin de donner plus de souplesse pour l'implantation des activités.

Modification N°2 du PLUI
En UZPO-B, la modification de règle est faite dans un but d'homogénéisation avec l'article 7 de la zone UZPO-A et de simplification afin de donner plus de souplesse pour l'implantation des activités.

Modification N°3 du PLUI
En UZPO-B, volonté d'optimiser l'espace dans les zones d'activités afin de limiter la consommation d'espace.

- **Article 8**

Afin de laisser une latitude aux constructeurs dans l'implantation des bâtis les uns par rapport aux autres sur une même propriété, l'article 8 n'est pas réglementé.

- **Article 9**

L'article 9 n'est pas réglementé mais des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont fixées à l'article 14 et le gabarit des constructions est déterminé par la combinaison des articles 6, 7 et 10.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. Dans la ZAC du Prieuré Ouest, la hauteur est déterminée selon la vocation d'activités du site et

les épannelages existants. Les futures constructions pourront atteindre 10 mètres maximum.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions. Les toitures, les façades et les clôtures devront être conçues en cohérence avec leur environnement. De plus, en adéquation avec la vocation économique de la ZAC, des règles spécifiques concernant les aires de service et de stationnement sont prévues : afin de ne pas déqualifier le paysage urbain, elles devront notamment être masquées à la vue. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Le règlement autorise la construction de parkings en plein air sur plusieurs niveaux.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, en partie situées en entrées de villes, l'article 13 prévoit que les espaces libres représentent 20% de la surface du lot et soient plantés à hauteur d'un arbre de haute tige pour 100 m². Les aires de stationnement seront également végétalisées et les aires de service liées aux entreprises, masquées par des éléments de paysage. Les futurs projets paysagers devront comporter une diversité d'essences et de strates végétales. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification N°4 du PLUI
Dans le cadre de la délivrance des permis de construire de la ZAC du Prieuré Ouest, la surface de plancher accordée par l'intermédiaire des cahiers des charges de cession des terrains (CCCT) est beaucoup plus importante que la surface de plancher réellement consommée (excédent de surface de plancher accordé aux pétitionnaires des permis de construire).

Dans le souci de préserver dans le PLUI les droits à construire autorisés dans le cadre des CCCT et ce afin de permettre d'éventuelles extensions des lots existants, il s'agit afin de permettre le développement de nouveaux lots d'augmenter la surface de plancher autorisée par le PLUI dans la zone UZPO-B de 50 000 m² et en compensation de réduire la surface de plancher autorisée par le PLUI en zone UZPO-A de 10 000 m².

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

21. ZONES UZSC-A, UZSC-B ET UZSC-C

Les zones UZSC-A, UZSC-B et UZSC-C couvrent le périmètre de la ZAC intercommunale des Studios et des Congrès, qui s'étend sur Chessy et sur une petite portion de la commune de Coupvray. Le règlement vise à permettre la réalisation du projet de ZAC et la gestion des constructions existantes. Dans certains articles, les dispositions diffèrent pour tenir compte des spécificités des trois zones. UZSC-A a pour vocation principale l'accueil de constructions de loisirs et d'hébergement hôtelier qui y sont liés ; UZSC-B est destinée à recevoir un complexe pour des activités de congrès et d'expositions ; UZSC-C enfin est une zone à caractère mixte (habitat, hébergement hôtelier, commerce, artisanat, bureau, équipements). Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée « Chessy Centre Urbain Ouest » et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à affirmer les différentes destinations des zones de la ZAC. En UZSC-A et B, les vocations d'activités de loisirs et de congrès conditionnent l'implantation d'habitations. Seules celles nécessaires au gardiennage et à la surveillance sont autorisées. En UZSC-C, afin de favoriser la mixité des fonctions urbaines, les activités pouvant nuire aux logements sont interdites (industrie, entreposage…). L'article UZSC-C2 prévoit, de plus, une disposition particulière pour encourager la production de logements sociaux dans les nouvelles opérations et, ainsi, renforcer la diversité de l'offre résidentielle.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZSC-C, une règle relative aux logements sociaux est ajoutée afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et dans le respect des objectifs globaux des communes inscrits au Programme Local de l'Habitat, pour les zones du PLUI correspondant aux secteurs en développement mixte.

Modification N° 3 du PLUI
En UZSC-C, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.
En UZSC-C, volonté de clarifier la règle en précisant que les piscines ne sont pas comptabilisées comme annexes dans le cas des extensions.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

L'article 3 prévoit également, afin de renforcer la diversité de l'offre modale, que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés. Dans la zone UZSC-B, une disposition spécifique prescrit l'aménagement d'un réseau viaire hiérarchisé sur le site du triangle Bellesme qui constitue un enjeu majeur de liaisons entre le Centre Urbain du Val d'Europe et la station touristique structurée autour du parc Disneyland.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZSC-C, volonté de préciser la règle relative au raccordement au réseau de chaleur.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine

hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Dans le cadre de la ZAC des Studios et des Congrès, peu construite, une latitude doit être laissée dans l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Ainsi, les bâtis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'1,5 mètre minimum des voies. Ce recul permet de ménager, ponctuellement, des retraits pour rythmer les linéaires de façade. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait, de 0,2 mètre minimum en UZSC-A et B et de 1,5 mètre minimum en UZSC-C, où la bonne coexistence des diverses fonctions urbaines nécessite une distance un peu plus importante.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZSC-C, volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°1 du PLUI

En UZSC-C, les dispositions pour des raisons architecturales ont été intégrées à l'article 6 des dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC.

- **Article 8**

Comme pour les articles 6 et 7, une latitude doit être laissée aux constructeurs dans l'implantation des bâtis les uns par rapport aux autres sur une même propriété. L'article 8 n'est donc pas réglementé.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Afin de favoriser la densité dans la ZAC et de laisser une latitude aux constructeurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée en UZCS-A et B et est fixée à 75% de la superficie de la parcelle en UZSC-C. Dans cette zone, une disposition particulière visant à favoriser la diversité des fonctions prévoit que l'emprise au sol ne soit pas définie pour les constructions d'équipements ou celles dont le rez-de-chaussée est affecté à du commerce.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9 un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Les hauteurs maximales dans la ZAC des Studios et des Congrès sont déterminées selon les vocations des différentes zones et des épannelages existants. Elles ne sont pas réglementées en UZSC-A, afin de laisser une latitude aux constructeurs pour l'implantation des équipements de loisirs et des hébergements hôteliers qui y sont liés. En UZCS-B, l'accueil des bâtiments d'activités de congrès et d'expositions nécessite des hauteurs élevées (47 mètres maximum). En UZCS-C, les hauteurs des constructions sont définies en fonction des cotes NGF afin de favoriser la bonne insertion des nouveaux projets, en ménageant des percées, en préservant certaines covisibilités et en animant les épannelages du secteur notamment. Toutefois, les logements individuels ne pourront excéder 7 mètres.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions. En UZSC-B et C, les toitures, les façades et les clôtures devront être conçues en cohérence avec leur environnement. A titre d'exemple, les toitures végétalisées seront admises sous condition qu'elles soient plantées à 50% et les façades d'une même construction doivent être traitées selon un même aspect. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain. En UZSC-A et UZSC-B, le règlement est plus souple. Seule des dispositions concernant les clôtures sont prévues. Lorsqu'elles existent, elles doivent être masquées par un écran végétal.

Modification N°3 du PLUI
En UZSC-A, volonté de simplifier la règle sur les gardes corps pour les bâtiments fonctionnels liés au parc touristique et qui ne sont pas visibles depuis la voie publique.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Le règlement autorise la construction de parkings en plein air sur plusieurs niveaux.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple

la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En UZSC-A, des règles de stationnement sont ajoutées pour l'artisanat et les entrepôts afin de faciliter les autorisations d'urbanisme dans le cas de remplacement des bâtiments préfabriqués par des bâtiments définitifs.

Modification N°1 du PLUI
En UZSC-A et UZSC-C, volonté de règlementer le stationnement de la destination relative au commerce.
En UZSC-B, volonté de clarifier la règle de stationnement relative à la destination commerce et d'accroître le stationnement pour les grandes surfaces commerciales.

Modification N°2 du PLUI
Volonté de préciser et clarifier la règle existante pour le commerce afin de faciliter son application en évitant les possibilités d'interprétation.

Modification N°3 du PLUI
En UZSC-A, il s'agit de mettre en cohérence la règle applicable à la zone UZPCT-A (ZAC du Parc et du Centre Touristique) et celle applicable à la zone UZSC-A (ZAC des Studios et des Congrès) car, même si le parking guests est exclusivement situé sur la ZAC du Parc et du Centre Touristique, il recueille également les besoins règlementaires en stationnement des permis de construire déposés au titre des activités touristiques de la ZAC des Studios et des Congrès.
A ce titre, la modification apportée à la règlementation des cars sur la ZAC du Parc et du Centre Touristique doit être identique à celle sur la ZAC des Studios et des Congrès.
Volonté de clarifier la règle sur l'artisanat pour une meilleure application.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, l'article 13 prévoit que les espaces végétalisés composés (diversité de strates et d'essences) représentent 5 % minimum de la parcelle en UZSC-C, afin de ménager des espaces de respiration dans le tissu. Les aires de stationnement seront plantées par des arbres de haute tige. Enfin, un écran végétal doit être aménagé le long du boulevard Circulaire, pour prévoir des transitions douces avec les espaces environnants. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

En UZSC-C, pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires à proximité.

Modification N°1 du PLUI
L'ajout proposé est nécessaire afin d'intégrer des dispositions spécifiques pour permettre le stockage des déchets encombrants ménagers ou des déchets d'activité professionnelle pour éviter ainsi tout dépôt sauvage sur le domaine public.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

22. ZONE UZPC

ZAC intercommunale, s'étalant sur les communes de Serris et Bailly-Romainvilliers, le règlement de la ZAC du Pré de Claye s'applique sur ces deux communes. Il vise à permettre la réalisation du projet de ZAC. Le règlement de la zone est compatible avec les prescriptions des OAP « Aménagement » de la ZAC du Centre Urbain et « Environnement » impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à affirmer les différentes destinations des secteurs de la ZAC. En UZPC, seuls sont autorisés les constructions à destination d'habitation, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, si elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et les équipements et locaux techniques permettant la desserte énergétique des constructions. Les règles d'extension de ces constructions sont également définies. L'article 2 impose un pourcentage minimum de logements sociaux à respecter, afin de faciliter les parcours résidentiels, de favoriser la mixité sociale et de permettre une meilleure répartition de l'offre de logements et la mise en œuvre des objectifs de programmation prévisionnelle de l'OAP habitat (PLH) pour les 6 prochaines années.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Une règle relative aux logements sociaux est ajoutée afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et dans le respect des objectifs globaux des communes inscrits au Programme Local de l'Habitat, pour les zones du PLUI correspondant aux secteurs en développement mixte.

Modification N° 3 du PLUI
Il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

En UZSC, comme dans l'ensemble des zones urbaines, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, tout en évitant dans la mesure du possible les impasses. Le cas échéant, ces impasses devront être aménagées à leurs extrémités afin de permettre aux véhicules de secours et de services publics d'effectuer leurs manœuvres de retournement.

L'article 3 prévoit également, afin de renforcer la diversité de l'offre modale, que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions de sécurité optimales et en assurant la continuité des pistes cyclables et piétonnes sur les voies et espaces privés destinés à être rétrocédés.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau, dans le cas contraire, il devra être prévu des aménagements pour assurer la rétention et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis jusqu'en limite du domaine public, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de préciser la règle relative au raccordement au réseau de chaleur.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les

troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Dans le cadre de la ZAC du Pré de Claye, une latitude doit être laissée dans l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Ainsi, les bâtis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'1,5 mètre minimum des voies. Ce recul permet de ménager, ponctuellement, des retraits pour rythmer les linéaires de façade. Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait, de 2 mètres minimum (hors dispositions particulières). Les annexes, dont les piscines, font l'objet de préconisations spécifiques.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°1 du PLUI
Les dispositions pour des raisons architecturales ont été intégrées aux articles 6 et 7 des dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC.

- **Article 8**

Comme pour les articles UZPC 6 et 7, une latitude doit être laissée aux constructeurs dans l'implantation des bâtis les uns par rapport aux autres sur une même propriété. L'article UZPC 8 n'est donc pas réglementé.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Afin de favoriser la densité dans la ZAC et de laisser une latitude aux constructeurs, l'emprise au sol n'est pas réglementée dans la zone UZPC.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9 un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Les hauteurs maximales dans la ZAC du Pré de Claye sont exprimées en niveau NGF : +152.00 NGF pour un bâtiment à toiture terrasse, +155.00 NGF pour un bâtiment avec combles, avec une hauteur maximale de R+5 niveaux. Les ouvrages techniques, et notamment les structures liées à la production d'énergie renouvelable, sont exclus de ce calcul, afin de ne pas pénaliser les constructions qui en seront dotées. Des exceptions sont possibles pour les constructions et éléments architecturaux exceptionnels.

Modification N°3 du PLUI
En UZPC-A, la zone n'est pas concernée par les servitudes d'utilité publique et il s'agit de la pièce 6 pour les contraintes d'urbanisme.

Modification N°4 du PLUI
Volonté de préciser qu'il s'agit de la pièce 6.3 pour les contraintes d'urbanisme.

Article 11

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article UZPC 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions. Les toitures, les façades et les clôtures devront être conçues en cohérence avec leur environnement. Les toitures végétalisées de plus de 100m² seront admises sous condition qu'elles soient plantées à 50% minimum (Cette disposition ne s'impose pas aux bâtiments d'activité.) et les façades d'une même construction devront être traitées selon un même aspect. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain. Afin de permettre le passage de la petite faune, les clôtures seront de préférence perméables entre les propriétés. Cette préconisation s'impose dans les secteurs le long des trames vertes définies dans les OAP.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Afin de pouvoir gérer localement les différences d'altimétrie, il est autorisé ponctuellement par exemple la mise en place de murets.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. 5% du nombre total réglementaire des places sera réservé aux personnes à mobilité réduite.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur

le territoire. Des locaux réservés aux vélos et poussettes devront être réalisés.

Modification N°1 du PLUI
Volonté de favoriser la mutualisation du stationnement afin de limiter la création de nouvelles places de stationnement et de favoriser l'utilisation des transports en commun.

Modification N°2 du PLUI
Volonté de préciser et clarifier la règle existante en cas de commerces afin de faciliter son application en évitant les possibilités d'interprétation.

Modification N°4 du PLUI
Volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Afin d'assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, l'article UZPC 13 prévoit que les espaces libres compteront 20% minimum d'espaces verts (composés d'une diversité de strates et d'essences) afin de ménager des espaces de respiration dans le tissu. Les aires de stationnement seront plantées par des arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour trois places de parking. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées dans la zone UZPC, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification N°1 du PLUI
Une surface de plancher pour l'hébergement hôtelier est créée car un hôtel de 250 chambres est programmé dans la partie urbaine au Nord du centre ecclésial.

Modification N°4 du PLUI
Le PLUI approuvé autorise 250 000 m² de SDP pour les logements tous confondus : familiaux et hébergements spécifiques.
Les OAP Habitat et Aménagement autorisent la réalisation de 2000 logements familiaux et 400 résidences.
A ce jour, la SDP consommée (Permis de Construire délivrés) pour les logements familiaux est de **109 415 m²** pour **1440 logements** ce qui donne une moyenne de **76 m² /logement**.
La SDP hébergements spécifiques n'a pas été consommée. Cette SDP représente 14 000 m² sur la base de 35 m²/unité de résidence.
La SDP encore disponible pour les logements familiaux est donc de 126 585 m² ce qui permet la réalisation de **1808 logements** sur la base de 70 m²/logement **ou 1665 logements** sur la base de 76 m²/logement
Or, il **reste, sur la base des OAP logements du PLUI, 560 logements familiaux à réaliser.**

En conséquence, la réduction de la SDP globale à 165 000 m² dont 14 000 m² pour les résidences permet de réaliser 560 logements avec une « petite » marge de sécurité afin de laisser si besoin la possibilité aux derniers lots de proposer éventuellement des typologies plus grandes.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En UZPC, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires à proximité.

Modification N°1 du PLUI
L'ajout proposé est nécessaire afin d'intégrer des dispositions spécifiques pour permettre le stockage des déchets encombrants ménagers ou des déchets d'activité professionnelle pour éviter ainsi tout dépôt sauvage sur le domaine public.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En UZPC, il est prévu que les constructions nouvelles permettent le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

23. ZONES UZRO-A, UZRO-B ET UZRO-C

Les zones UZRO-A, UZRO-B et UZRO-C couvrent la ZAC de Romainvilliers, comprenant les extensions du bourg de la commune de Bailly-Romainvilliers. Le règlement vise à permettre la finalisation du projet de ZAC et la gestion des constructions existantes. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone UZRO-A, destinée à de l'habitat et des équipements, UZRO-B, dédiée aux activités économiques et UZRO-C, correspondant à l'entrée de ville Est, depuis la RD406. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à conforter les vocations des diverses zones de la ZAC, dans le respect des occupations existantes et du paysage urbain. En UZRO-A, seules les constructions compatibles avec l'habitat sont autorisées. Ainsi, les activités générant des nuisances (industries, entrepôts…) sont interdites tandis que les commerces et l'artisanat peuvent se développer sous réserve de leur bonne intégration. De plus, une disposition est prévue à l'article 2 pour favoriser la production de logements sociaux dans les nouvelles opérations. En UZRO-B, les logements autres que ceux nécessaires au gardiennage des entreprises sont interdits. La vocation uniquement économique de la zone est affirmée. Enfin, presqu'aucune construction n'est autorisée en UZRO-C. Couvrant une très faible superficie, elle a été définie pour promouvoir le traitement qualitatif de l'entrée de ville Est.

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
En UZRO-A, une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N°1 du PLUI
En UZRO-A, en fonction des besoins inhérents au développement de la ZAC et afin de ne pas obérer localement ce développement, il est précisé les installations et constructions d'intérêt général pouvant être autorisées dans les espaces paysagers protégés.

Modification N°2 du PLUI
En UZRO-A, il s'agit de bien préciser, pour plus de clarté, que les changements de destination entre les destinations évoquées sont possibles.

En UZRO-A, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N° 3 du PLUI
En UZRO-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Dans la ZAC de Romainvilliers, comme dans l'ensemble des zones urbaines, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Sa largeur est fixée à 4,5 mètres en UZRO-A. Les accès directs depuis la RD406 sont interdits pour des questions de sécurité (en UZRO-A et B) et les lots d'activités de la zone UZRO-B seront accessibles uniquement depuis le boulevard des artisans, afin de proposer un schéma de circulations organisé et hiérarchisé. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, pour renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette

règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les articles 6 et 7 visent à assurer l'harmonie des nouvelles constructions avec les formes urbaines existantes et à favoriser leur bonne intégration paysagère. Ils prennent en compte les spécificités des différentes zones. En UZRO-A et UZRO-C, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies, de 0,5 mètre minimum. Ce recul permet de ménager, ponctuellement, des retraits pour rythmer les linéaires de façade. En UZRO-A et UZRO-B, un retrait spécifique est prévu pour les bâtis le long de la RD 406 (6 mètres minimum), permettant ainsi un traitement plus qualitatif des abords de cette artère. Enfin en UZRO-A, les constructions devront être réalisées en continuité des fonds bâtis voisins et dans une emprise de 20 mètres à partir des emprises ou voies publiques.

Concernant le rapport aux limites séparatives, en UZRO-A, afin de préserver la morphologie urbaine existante, les bâtis peuvent s'accoler sur une ou deux limites séparatives, selon les secteurs (UZRO-Aa et UZRO-Ab). En cas de retrait, ce dernier est défini par rapport à la hauteur des constructions, sans être inférieur à 2,5 mètres. En UZRO-B, la vocation d'activités conduit à imposer un retrait par rapport aux limites, fixé à 6 mètres minimum. En UZRO-C, enfin, le règlement est plus lâche dans la mesure où l'enjeu n'est pas d'accueillir de constructions sur ce site d'entrée de ville.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir).

En UZRO-A et B, dans le respect des morphologies urbaines existantes, le recul entre deux bâtiments sur une même propriété est défini en fonction

de la hauteur et du percement de baies, sans pouvoir être inférieur à 2,5 mètres. L'article 8, en revanche, n'est pas réglementé en UZRO-C dans la mesure où il est dédié au traitement qualitatif de l'entrée de ville et où les constructions autorisées sont particulièrement limitées.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Afin de respecter la densité urbaine et de ménager des espaces de respiration (espaces verts, stationnement, autres espaces libres), les nouvelles constructions ne pourront pas occuper plus de 50% de la superficie du terrain en UZRO-A et B, sauf dans le sous-secteur UZRO-Aa1, où il n'est pas fixé de règle. En UZRO-C, en revanche, la vocation principale du secteur ne justifie pas de règlementer l'emprise au sol

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9 un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

Les hauteurs dans la ZAC de Romainvilliers sont déterminées en fonction des épannelages existants et de la vocation des différentes zones. En UZRO-A, dans le respect du caractère résidentiel de cet espace, les constructions ne pourront dépasser 11 mètres, soit des bâtis de type R+1+combles. En UZRO-B, les hauteurs varient selon la nature des bâtiments : 10 mètres maximum pour les activités et services, 15 mètres maximum à l'égout du toit pour l'hébergement hôtelier et 7 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions. Il n'est pas fixé de règle en UZRO-C.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions. Les toitures, les façades et les clôtures devront être conçues en cohérence avec leur environnement. Les dispositions sont plus strictes en UZRO-A, majoritairement résidentiel, que dans les zones UZRO-B et C. L'article 11 vise également à assurer la compatibilité entre préoccupations environnementales et qualité architecturale. Ainsi, l'installation des capteurs solaires est réglementée pour s'intégrer au mieux aux constructions et ne pas déqualifier le paysage urbain.

Modification N°1 du PLUI
En UZRO-A, la suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et

des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Le règlement autorise la construction de parkings en plein air sur plusieurs niveaux.

En UZRO-A et B, les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
En UZRO-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 permettent d'encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

L'article 13 vise à favoriser la bonne insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain existant. Compte tenu des possibilités de construction très limitées en UZRO-C, il n'est pas règlementé dans ce secteur. En UZRO-A et B en revanche, il est prévu que les espaces libres et les aires de stationnement soient plantés, notamment par des arbres de haute tige mais aussi que les projets paysagers intègrent une diversité de strates et d'essences végétales. Le règlement est plus strict en UZRO-B, dans la mesure où les bâtiments d'activités nécessitent un traitement végétal particulier pour leur intégration dans le paysage urbain. Ainsi, les surfaces plantées doivent représenter 20% des lots et les aires de stationnement être implantées à moins d'1,5 mètres des bâtiments pour ménager des

espaces paysagers en pieds d'immeuble. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères, en cas d'absence de bornes d'apports volontaires à proximité.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Les nouvelles constructions devront permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

24. ZONE UZVN

La zone UZVN couvre la ZAC des Villages Nature, qui s'étend sur Bailly-Romainvilliers et Serris. Le règlement vise à permettre la réalisation du projet de ZAC, soit le développement des installations associées à une nouvelle destination de tourisme d'envergure européenne. Le règlement de la zone est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

En cohérence avec la vocation de la ZAC, les constructions à destination touristique sont autorisées, ainsi que les équipements et aménagements qui y sont liés : équipements ludiques ou sportifs, équipements aquatiques, bureaux, entrepôts, fermes, installation géothermique…

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Dans la ZAC des Villages Natures, comme dans l'ensemble des zones urbaines, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, pour renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis (dans le cas d'opérations d'ensemble), de manière à contribuer à la

qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Les constructions devront s'implanter en retrait de l'alignement, à 5 mètres minimum, afin d'assurer le bon fonctionnement des activités touristiques par rapport aux voies et leur bonne insertion dans le paysage urbain. Des règles spécifiques sont prévues concernant la RD 231 et l'A4, rappelant ainsi les exigences d'implantation du code de l'urbanisme aux abords de voies à grande circulation. Concernant le rapport aux limites séparatives, une souplesse est offerte aux constructeurs. Les futurs bâtis peuvent s'implanter sur une, les deux ou aucune limite et, en cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). La vocation touristique de la ZAC ne nécessite pas de réglementer l'article 8.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. En UZVN, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Néanmoins, une surface de plancher des constructions (SDPC) maximale est fixée à l'article 14 et le gabarit des bâtis est contraint par la combinaison des articles 6, 7 et 10.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7 un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. En UZVN, dans le respect de la vocation de la ZAC et du paysage urbain, les constructions ne pourront dépasser 9 mètres.

- **Article 11**

Les dispositions de l'article UZVN11 visent à assurer la production de constructions harmonieuses et bien intégrées au paysage urbain existant. Ainsi, les façades d'un même bâti devront être traitées de façon cohérente et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 permettent d'encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. En UZVN, les plantations existantes devront être maintenues et les projets paysagers proposer une diversité de strates et d'essences végétales. Il est, de plus, précisé que les marges de retrait prévues à l'article 6 soient paysagées, afin de renforcer la qualité du paysage urbain. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu urbanisé.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées dans la zone UZVN, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En UZVN, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique. Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En UZVN, Les nouvelles constructions devront permettre le raccordement au réseau câblé et au réseau de la fibre optique.

25. JUSTIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT A PROXIMITE D'UNE GARE

Situé à l'Est de Marne-La-Vallée et desservi par le RER A, à une station du terminus de Chessy, le Val d'Europe constitue un pôle d'emploi accessible et un secteur d'habitat bien desservi, du moins pour les habitants qui résident et travaillent à proximité de la station RER.

Cependant, même pour un ménage résidant à proximité de la station « Val d'Europe », le RER n'est performant que pour desservir les pôles d'emploi à proximité des stations RER : essentiellement Noisy-le-Grand et les stations parisiennes de la gare de Lyon, des halles, Auber,… jusqu'au pôle de La Défense.

L'étude dont les résultats sont présentés dans le tableau ci-après, met en évidence la faiblesse des performances des Transports en Commun pour un habitant ne travaillant pas sur l'axe du RER A.

La méthodologie employée a consisté à recenser diverses zones d'activité et à comparer les temps de parcours en TC et en VP (source « Mappy » en incluant les retards de trafic VP), un jeudi de septembre 2017, pour un employé résidant à 300m de la station RER « Val d'Europe », devant se présenter à son travail à 08h30 et le quittant à 18h00.

Les résultats montrent que, pour un habitant résidant à 300m de la station RER Val d'Europe et ne travaillant pas sur l'axe du RER A mais dans des pôles d'emploi de Meaux, Roissy-en-France, Melun, Mitry-Mory, Claye-Souilly, Orly ou Brie-Comte-Robert :

- **le temps passé en TC le matin est en moyenne 2,3 fois supérieur à celui passé en voiture (+129%) ;**
- **le temps passé en TC le soir est en moyenne 2,5 fois supérieur à celui passé en voiture (+151%).**

La tendance dégagée par cette recherche est à l'origine de la décision de Val d'Europe Agglomération de ne pas appliquer dans son PLUi la réduction du nombre de places de stationnement par logement pour ses quartiers proches de la station RER « Val d'Europe », réduction qui s'applique en cas de bonne desserte en Transports en Commun.

ETUDE TEMPS DE PARCOURS

hypothèse 1 : Lieu de résidence centre urbain / 17 cours du Danube, Serris - arrivée sur le lieu de travail à 8h30 et retour à 18h00

	en voiture		en TC		nbre de changement
	aller	retour	aller	retour	
Melun Hopital	0h49	0h44	1h30 (+ 84 %)	1h56 (+ 163%)	0/2
11 rue Gay lussac- Mitry Moy	0h52	0h36	pas de transport		
17 rue des Buttes- Roissy pôle d'activités	0h55	0h51	1h37 (+76 %)	1h43 (+102 %)	2/2
Meaux-zone d'activité 5 rue des Frères Lumière	0h25	0h28	1h18 (+ 212 %)	1h16 (+ 171 %)	1/1
Combs la Ville- 1 boulevard Maurice Pauré	0h35	0h35	1h53 (+223 %)	1h57 (+ 234 %)	2
Melun Préfecture	0h44	0h43	1h37 (+120 %)	1h53 (+ 163%)	2
Claye souilly -7 rue Alexandre Chatran	0h30	0h28	1h18 (+160 %)	1h15 (+168 %)	1
Roissy Aéroport Place de Berlin	1h01	0h54	1h51 (+80%)	2h00 (+122 %)	3
Orly aéroport	1h22	1H09	1h39 (+21 %)	1h44 (+51 %)	2
Meaux Hopital	0h22	0h20	0h51 (+132 %)	0h46 (+130 %)	0
Brie Comte Robert--zone d'activités 9 rue Léonard de Vinci	0h28	0H28	1h19 (+182 %)	1h26 (+207%)	1

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES A URBANISER

1. ZONE AU

La zone AU couvre les espaces à urbaniser à court et moyen termes de la commune de Coupvray. Le règlement vise à poser le cadre de leur développement futur.

Le règlement de la zone AU est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (en termes de paysage, fonction et morphologie urbaines…) et à affirmer les vocations de la zone.

Ils ont été définis afin de préserver la mixité des fonctions dans le tissu bâti alentour sans toutefois permettre l'installation d'activités incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur. Ainsi, les constructions agricoles, industrielles ou encore les entrepôts sont interdits tandis que les activités artisanales sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration. De plus, pour renforcer la diversité de l'offre de logements de la commune, une disposition est prévue pour favoriser le logement social dans les futurs projets.

Modification simplifiée N° 1 du PLUI
Une précision est apportée afin qu'il soit bien clair que l'exception de la règle relative au pourcentage de logements sociaux s'applique bien aux extensions de tous les logements et donc également aux résidences personnes âgées.

Modification N° 2 du PLUI
La référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. L'article 3 prévoit également, dans l'ensemble de la zone AU, que tout nouveau projet

d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Ce mécanisme contribuait à l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

L'article 6 prévoit une implantation à 5 mètres minimum de l'alignement et 30 mètres maximum, en cohérence avec le tissu pavillonnaire lâche

environnant et afin de préserver les cœurs d'îlots végétalisés qui fondent en partie l'identité du site.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent s'implanter sur une, deux ou aucune limite séparative. Dans ce dernier cas, le retrait est défini en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies (sans pouvoir être inférieur à 2,5 mètres), afin d'assurer la bonne insertion des futures constructions dans le tissu résidentiel diffus environnant et de garantir un ensoleillement aux habitations.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

- **Article 8**

Afin de ménager des espaces de respiration, conformes au tissu peu dense environnant, et de garantir le bon ensoleillement des constructions, la distance entre deux bâtiments sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres.

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. L'emprise au sol est limitée à 30 % pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 400 m² et à 24 % pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m².

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension.

La hauteur maximale des constructions est établie à 7 mètres, afin de s'harmoniser avec le tissu déjà constitué de Coupvray.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
L'adaptation apportée à la règle permet de faciliter la réalisation des constructions avec toiture terrasse.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions.

L'article 11 prévoit également des dispositions concernant l'implantation des capteurs solaires, afin d'assurer une compatibilité entre exigences environnementales et protection du patrimoine et du paysage.

Modification N°1 du PLUI
La suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et

des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

Modification N°4 du PLUI
Volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales. Des normes de stationnement deux roues et poussettes ont également été définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°1 du PLUI
En AUaCo, volonté de permettre un fonctionnement urbain optimal en imposant un minimum de places visiteurs afin d'éviter ainsi les situations de stationnement anarchique sur l'espace public pouvant gêner la circulation automobile.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 permettent d'encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. Elles visent également à favoriser la bonne insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain existant.

L'article 13 prévoit que les projets paysagers comprennent une diversité de strates et d'essences végétales, afin d'assurer des espaces végétalisés de qualité et de conserver la prégnance des espaces de respiration verte qui caractérise la commune de Coupvray. Ainsi, les plantations existantes doivent être maintenues, les espaces libres plantés (1 arbre de haute tige pour 100 m²) tout comme les aires de stationnement (1 arbre de haute tige pour 50 m²). Il est également prévu, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un seuil minimum d'espaces verts et d'aires de jeux (20% des espaces communs du projet). Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu à urbaniser.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Il s'agit d'expliciter la règle sur le pourcentage d'espaces verts afin qu'elle ne soit pas une contrainte trop forte pour les pétitionnaires.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

Modification N°4 du PLUI
Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Les nouvelles constructions devront permettre le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

2. ZONES AUZC-A ET AUZC-B

Les zones AUZC-A et AUZC-B couvrent la ZAC de Coupvray qui s'étend au Centre-Est du territoire communal. Le règlement vise à permettre la réalisation du projet de ZAC. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone AUZC-A, destinée à accueillir une mixité de fonctions et la zone AUZC-B, dédiée aux activités industrielles. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 diffèrent pour tenir compte de la vocation des zones. En AUZC-A, afin de favoriser la mixité sans toutefois compromettre la qualité de vie des espaces d'habitation, les activités incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur (industries, entrepôts…) sont interdites. Dans le secteur AUZC-Aa, autorisant plus de mixité fonctionnelle que le secteur AUZC-Ab, les ICPE liées aux activités de l'agglomération et celles liées à l'artisanat sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu. De plus, l'article 2 impose un pourcentage minimum de logements sociaux à respecter, afin de faciliter les parcours résidentiels, de favoriser la mixité sociale et de permettre une meilleure répartition de l'offre de logements et la mise en œuvre des objectifs de programmation prévisionnelle de l'OAP habitat (PLH) pour les 6 prochaines années. En AUZC-B, les constructions autorisées sont liées à la vocation industrielle du secteur. Ainsi, seules les habitations nécessaires à la surveillance ou la sécurité des établissements sont autorisées.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En AUZC-A, une règle relative aux logements sociaux est ajoutée afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et dans le respect des objectifs globaux des communes inscrits au Programme Local de l'Habitat, pour les zones du PLUI correspondant aux secteurs en développement mixte.

Modification N° 2 du PLUI
En AUZC-A, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N° 3 du PLUI
En AUZC-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe

cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Dans la ZAC de Coupvray, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Pour des raisons de sécurité, les accès sont interdits depuis les RD934 et les RD5. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, pour renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les

troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Afin d'offrir une certaine latitude aux constructeurs, les futurs bâtis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 0,5 mètre minimum des voies. Ce recul permet de rythmer, ponctuellement, les linéaires de façade. En AUZC-B, une distance de 6 mètres minimum est imposée par rapport aux RD934 et RD5, afin de favoriser la bonne intégration des bâtiments industriels dans le paysage d'entrée de ville. Dans l'ensemble de la ZAC, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance est calculée en fonction de la hauteur des bâtiments et du percement de baies (en AUZC-A), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (AUZC-B) et 2,5 mètres (AUZC-A).

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En AUZC-A, il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la mesure où l'absence de règle à l'article 6 est illégale.
Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

Modification N°3 du PLUI
En AUZC-A, il s'agit de combler un vide règlementaire pour les constructions seules ne faisant pas partie d'une opération groupée ou n'étant pas intégrée dans une composition d'ensemble. Il s'agit également de faciliter l'aménagement des combles

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). Dans la ZAC de Coupvray, la distance entre deux bâtis sur un même terrain est définie en fonction de la hauteur du plus élevé et du percement de baies ou non, sans pouvoir être inférieure à des seuils variables selon les secteurs (2,5 mètres, 4 mètres et 8 mètres en AUZC-A ; 4 mètres et 8 mètres en AUZC-B).

- **Article 9**

L'article 9, qui règlemente l'emprise au sol maximale des constructions, joue un rôle important dans la densité du tissu urbain. Elle n'est pas réglementée en AUZC-A où le gabarit et l'implantation des bâtiments est contraint par la combinaison des articles 6, 7, 10 et 13 et où une surface de plancher maximale est définie à l'article 14. En AUZC-B, l'article 9 prévoit que les constructions ne pourront occuper plus de 50% de la superficie de la parcelle, permettant ainsi d'assurer des espaces de respiration dans le paysage d'entrée de ville.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9 un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville

et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. Les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des zones de la ZAC. En AUZC-A, la hauteur est définie en fonction de la nature des constructions : 7 mètres pour les logements individuels et 13 mètres pour les logements collectifs, dans le respect des morphologies existantes à Coupvray. Afin d'introduire quelques variations dans le tissu, les constructions du secteur AUZC-Aa, plus mixtes, peuvent compter une augmentation ponctuelle de hauteur (un niveau supplémentaire maximum) justifiée au regard de principes architecturaux. En AUZC-B, en cohérence avec la vocation industrielle du secteur, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 13 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En AUZC-A, le tableau des hauteurs est réorganisé afin de faciliter la mise en œuvre de tous les cas de figure mentionnés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la ZAC.
L'ajout d'un mètre supplémentaire à la hauteur facilite l'accueil de commerces en Rez De Chaussée.

Modification N°1 du PLUI
En AUZC-A, volonté de préciser les règles afin d'éviter toute ambiguïté dans leur application. Ponctuellement, ajustement du nombre de niveaux afin qu'il soit cohérent avec la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.
En outre, il est proposé des bonus de hauteur dans tous les cas de toit terrasse, hors attique, pour faciliter les acrotères prolongeant la façade et formant garde-corp, dans les cas de structure bois qui ne sont pas Passiv hauss et de constructions qui sont Passiv hauss afin d'encourager le développement des constructions ayant un moindre impact sur l'environnement.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions.

Les règles de l'article 11 varient selon les zones. En AUZC-A, les dispositions sont plus contraignantes qu'en AUZC-B, dans la mesure où il s'agit d'un secteur mixte, où la bonne insertion des différents types de constructions doit être recherchée, en continuité de tissus urbains déjà constitués. Ainsi, les façades des nouveaux bâtiments devront être traitées en cohérence avec leur environnement et les toits des logements situés à proximité immédiate de l'urbanisation existante seront nécessairement en pente, dans le respect de la morphologie architecturale actuelle. En AUZC-B, des dispositions concernant les toitures, les façades et les clôtures sont prévues pour favoriser la bonne insertion des bâtiments industriels dans le paysage d'entrée de ville. A titre d'exemple, les façades d'un bâtiment devront être traitées de façon cohérente.

Dans l'ensemble de la ZAC, l'article 11 prévoit également des dispositions concernant l'implantation des capteurs solaires, afin d'assurer une

compatibilité entre exigences environnementales et protection du patrimoine et du paysage.

Modification N°3 du PLUI
En AUZC-A, volonté de préciser et clarifier la règle afin qu'elle puisse être appliquée à tous les cas de logements individuels.

Modification N°4 du PLUI
En AUZC-A, volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales. Il sera prévu 5% de places réservées aux personnes handicapées.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Afin de prendre en compte les nouvelles technologies, le parc de stationnement clos et couvert devra être alimenté en électricité pour permettre la recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables. Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
En AUZC-A, volonté d'assurer le stationnement des visiteurs dans les opérations de logements d'une certaine importance afin de faciliter le fonctionnement urbain.

En AUZC-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 permettent d'encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Dans l'ensemble de la ZAC, les aires de stationnement et les espaces libres doivent être plantés, par des arbres de haute tige notamment. Les espaces végétalisés représenteront 20% minimum de la superficie de la parcelle et proposeront des strates et des essences végétales diversifiées. En AUZC-B, des dispositions particulières sont introduites afin de traiter de façon qualitative le paysage d'entrée de ville. Les aires de stationnement doivent, par exemple, être implantées à 1,5 mètre des bâtiments afin de ménager des espaces de respiration verte et d'éviter les linéaires de façades trop minérales. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu à urbaniser.

Modification N°1 du PLUI
Volonté de renforcer la règle afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie.

Modification N°4 du PLUI
Volonté de conforter la biodiversité dans les projets urbains.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

Modification N°1 du PLUI
Il s'agit, par la possibilité de créer des résidences spécifiques, de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale au sein de la ZAC de Coupvray.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

En AUZC-A, pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères pour l'ensemble des catégories de bâtiments, avec notamment la création de locaux ou d'aires d'enlèvement des déchets ménagers.

Modification N°1 du PLUI
L'ajout proposé est nécessaire afin d'intégrer des dispositions spécifiques pour permettre le stockage des déchets encombrants ménagers ou des déchets d'activité professionnelle pour éviter ainsi tout dépôt sauvage sur le domaine public.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Les nouvelles constructions devront permettre le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

3. ZONES AUZTO-A ET AUZTO-B

Les zones AUZTO-A et AUZTO-B couvrent la ZAC des Trois Ormes, située au centre de Coupvray. Le règlement vise à permettre la réalisation du projet de ZAC. Dans certains articles, les dispositions diffèrent entre la zone AUZTO-A, destiné à accueillir une mixité de fonctions (habitat, équipements, commerces, bureaux…) et la zone AUZTO-B, dédiée à un programme hôtelier de dimension internationale. Le règlement est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et de l'OAP sectorisée impactant le site et rappelle l'obligation de respecter leurs principes.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 diffèrent pour tenir compte de la vocation des zones. En AUZTO-A, afin de favoriser la mixité des fonctions sans toutefois compromettre la qualité de vie des espaces d'habitation, les activités incompatibles avec le caractère résidentiel du secteur (industries, entrepôts, carrières…) sont interdites. En revanche, les ICPE liées à l'activité de l'agglomération (parc de stationnement, chaufferie d'immeuble…), les activités artisanales de moins de 300 m² de surface de plancher et les activités ne générant pas d'incommodités pour le voisinage sont autorisées sous réserve de leur bonne intégration dans le tissu. De plus, l'article 2 impose un pourcentage minimum de logements sociaux à respecter, afin de faciliter les parcours résidentiels, de favoriser la mixité sociale et de permettre une meilleure répartition de l'offre de logements et la mise en œuvre des objectifs de programmation prévisionnelle de l'OAP habitat (PLH) pour les 6 prochaines années. En AUZTO-B, les constructions autorisées sont liées à la vocation hôtelière du secteur. Ainsi, seules les habitations nécessaires à la surveillance ou la sécurité des hôtels sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En AUZTO-A, une règle relative aux logements sociaux est ajoutée afin d'être en cohérence avec les objectifs de la loi SRU et dans le respect des objectifs globaux des communes inscrits au Programme Local de l'Habitat, pour les zones du PLUI correspondant aux secteurs en développement mixte.

Modification N° 2 du PLUI
En AUZTO-A, la référence à la surface de plancher pour les annexes dans les zones accueillant de l'habitat est à supprimer dans la mesure où les annexes ne créent pas de surface de plancher.

Modification N° 3 du PLUI
En AUZTO-A, il s'agit de clarifier la règle en précisant que les projets d'extension et/ou d'annexes ne doivent être conformes au plan « d'extension et annexes » que si bien sûr celui-ci existe.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie

et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Dans la ZAC des Trois Ormes, les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Pour des raisons de sécurité, les accès sont interdits depuis la RD934 et la RD5 (en AUZTO-A) et depuis le prolongement de l'avenue de l'Europe et le boulevard Circulaire (en AUZTO-B). L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, pour renforcer la diversité de l'offre modale.

Modification N°1 du PLUI
En AUZTO-A, volonté d'assouplir la règle afin de faciliter le développement des projets commerciaux.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain. Des dispositions spécifiques sont prévues dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur et/ou de froid.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Afin d'offrir une certaine latitude aux constructeurs, les futurs bâtis peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 0,2 mètre minimum des voies. Ce recul permet de rythmer, ponctuellement, les linéaires de façade. En AUZTO-B, une distance minimum correspondant à la hauteur des bâtiments est imposée par rapport au prolongement de l'avenue de l'Europe et au boulevard Circulaire, afin de prendre en compte les nuisances, notamment sonores, de ces voies. Dans l'ensemble de la ZAC, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait. En AUZTO-A, le recul est défini en fonction de la hauteur des bâtiments et de l'existence de baies, sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres, afin de favoriser la bonne coexistence des fonctions et l'ensoleillement des habitations. Dans le secteur AUZTO-B, la distance aux limites est uniquement calculée selon la hauteur des bâtiments, sans pourvoir être inférieure à 4 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En AUZTO-A, il s'agit de rectifier une erreur matérielle dans la mesure où l'absence de règle à l'article 6 est illégale.
En outre, afin d'encadrer le développement de l'activité commerciale d'une certaine importance, une règle spécifique est ajoutée.
Les constructions comprenant du commerce en rez d'immeuble pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit à une distance de l'alignement au moins égale à 0.20m

En outre, s'agissant de venelles à l'intérieur d'une même opération, il convient de supprimer la rédaction sur les marges de recul entre deux constructions et de l'intégrer à l'article 7 du règlement de la ZAC des Trois Ormes.

Volonté de laisser une plus grande latitude dans l'implantation des piscines, notamment vis-à-vis de l'ensoleillement.

En AUZTO-A, la règle sur les marges de recul entre éléments de façade est réorganisée afin de faciliter son application.

Modification N°1 du PLUI
En AUZTO-A, la volonté est de laisser une plus grande latitude pour l'implantation des constructions à destination commerciale.

En AUZTO-A, la règle relative aux constructions à destination commerciale est supprimée car elle fait référence aux voies et emprises publiques qui ne concernent pas l'article 7.

En AUZTO-A, la règle sur les marges de recul entre éléments de façade est vouée à être appliquée dans le cas de constructions sur une même propriété, ce qui la conduit à être intégrée dans l'article 8 : implantation des constructions sur une même propriété, et non dans l'article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- **Article 8**

L'article 8 permet d'assurer un ensoleillement suffisant entre deux constructions principales situées sur une même propriété et d'éviter la production de délaissés (bandes étroites de terrain difficiles à entretenir). Dans la ZAC des Trois Ormes, la distance entre deux bâtis sur un même terrain est définie en fonction de la hauteur du plus élevé et du percement de baies ou non, sans pouvoir être inférieure à des seuils variables selon les zones (2,5 mètres, 4 mètres et 8 mètres en AUZTO-A ; 4 mètres et 8 mètres en AUZTO-B).

Modification simplifiée N°1 du PLUI
En AUZTO-A, la règle est réorganisée afin d'être en cohérence avec celle de l'article 7.

- **Article 9**

L'article 9 n'est pas réglementé. Cependant, le gabarit et l'implantation des bâtiments est contraint par la combinaison des articles 6, 7 10 et 13 et une surface de plancher des constructions maximale est définie à l'article 14.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6, 7 et 9 un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain existant mais aussi dans les projets d'extension. Les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des secteurs de la ZAC. En AUZTO-A, la hauteur est définie en fonction de la nature des constructions : 7 mètres pour les logements individuels et 15 mètres pour les logements collectifs, dans le respect des morphologies existantes à Coupvray. Afin d'introduire quelques variations dans le tissu, les constructions peuvent proposer une augmentation ponctuelle de hauteur (un niveau supplémentaire maximum) justifiée au regard de principes architecturaux. En AUZTO-B, en cohérence avec la vocation hôtelière du secteur, la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres.

Modification simplifiée N°1 du PLUI

En AUZTO-A, afin de faciliter le développement de l'activité commerciale et répondre au caractère architectural singulier des centres commerciaux, la hauteur autorisée est fixée à 14 mètres pour les centres commerciaux.

Le tableau des hauteurs est réorganisé afin de faciliter la mise en œuvre de tous les cas de figure mentionnés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la ZAC.
L'ajout d'un mètre supplémentaire à la hauteur facilite l'accueil de commerces en Rez De Chaussée.

Modification N°1 du PLUI
En AUTO-A, volonté de préciser les règles afin d'éviter toute ambiguïté dans leur application. Ponctuellement, ajustement du nombre de niveaux afin qu'il soit cohérent avec la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.
En outre, il est proposé des bonus de hauteur dans tous les cas de toit terrasse, hors attique, pour faciliter les acrotères prolongeant la façade et formant garde-corp, dans les cas de structure bois qui ne sont pas Passiv hauss et de constructions qui sont Passiv hauss afin d'encourager le développement des constructions ayant un moindre impact sur l'environnement.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité, dans un paysage d'entrée de ville, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions. Ainsi, les façades devront être traitées en cohérence avec les bâtiments voisins et revêtir un même aspect. Les clôtures quant à elles devront être conçues en cohérence avec l'existant et ne pourront faire plus de 2 mètres. L'article 11 prévoit également des dispositions concernant l'implantation des capteurs solaires, afin d'assurer une compatibilité entre exigences environnementales et protection du patrimoine et du paysage.

Modification N° 2 du PLUI
Lorsque le muret est surmonté de lisses ou de grilles, la proportion entre les murets et les lisses horizontales ou grilles en serrurerie doit pouvoir être dessinée avec plus de souplesse. C'est pourquoi, il est proposé une hauteur minimum du muret de 0.40 m.

La modification de la hauteur des clôtures de type mur ou muret + grille en limite séparative se justifie par le fait qu'une clôture d'une hauteur d'1.50m ne permet pas de bloquer les vues directes.

Modification N°4 du PLUI
En AUTO-A, volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

- **Article 12**

Afin de favoriser la qualité des espaces publics, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Les normes de stationnement automobile sont définies en fonction de leur destination, permettant ainsi d'adapter le stationnement aux usages dans la zone et de répondre aux obligations légales. Il sera prévu 5% de places réservées aux personnes handicapées.

Que ce soit pour les opérations situées à moins de 500 m d'une gare ou à plus de 500 m, la desserte en transport en commun vers l'ouest ou en

correspondance avec le RER A peut être considérée comme bonne, mais ce n'est pas le cas vers le nord, vers l'est ou vers le sud. A titre d'exemple la desserte vers la préfecture, vers les bassins de Meaux, de Pontault, de Villeparisis, de Roissy est de mauvaise qualité.

En outre, le stationnement sur voirie ne permettrait pas d'accueillir les besoins en stationnement générés par les logements et les résidences sociales.

Des normes de stationnement deux roues et poussettes sont également définies afin de respecter la règlementation en vigueur, de favoriser la multimodalité sur le territoire et le confort dans les logements collectifs.

Modification N°4 du PLUI
En AUZTO-A, volonté d'assurer le stationnement des visiteurs dans les opérations de logements d'une certaine importance afin de faciliter le fonctionnement urbain.

En AUZTO-A, volonté d'assurer le fonctionnement optimal des parcs de stationnement en sous-sol.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 permettent d'encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions.

Dans l'ensemble de la ZAC, les espaces libres et les aires de stationnement de plus de trois places doivent être plantés par des arbres de haute tige et les projets paysagers proposer une diversité de strates et d'essences végétales. 20% au moins de la superficie du terrain doivent être végétalisés, afin de ménager des espaces de respiration verte dans ce futur tissu mixte. En AUZTO-B, en cohérence avec la vocation d'activité hôtelière, des dispositions renforcées sont prévues concernant le traitement paysager des aires de service, afin de ne pas déqualifier le paysage d'entrée de ville. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu à urbaniser.

Modification N°1 du PLUI
Volonté de renforcer la règle afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations et de favoriser la biodiversité en milieu urbain et la qualité du cadre de vie.

Modification N°4 du PLUI
Volonté de conforter la biodiversité dans les projets urbains.

- **Article 14**

Dans le respect du Code de l'urbanisme, règlementant les dispositions possibles du PLU dans les espaces de ZAC, des surfaces de plancher des constructions (SDPC) maximales sont déterminées, selon la nature et la destination des futurs bâtiments.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

En AUZTO-A, pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères pour l'ensemble des catégories de bâtiments, avec notamment la création de locaux ou d'aires d'enlèvement des déchets ménagers.

Modification N°1 du PLUI
L'ajout proposé est nécessaire afin d'intégrer des dispositions spécifiques pour permettre le stockage des déchets encombrants ménagers ou des déchets d'activité professionnelle pour éviter ainsi tout dépôt sauvage sur le domaine public.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Les nouvelles constructions devront permettre le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

4. ZONE 1AU

La zone 1AU couvre les espaces à urbaniser à moyen terme des communes de Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre. Le règlement vise à poser le cadre de leur développement futur.

Le règlement de la zone 1AU est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques.

- **Articles 1 et 2**

Les articles 1 et 2 visent à favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement (en termes de paysage, fonction et morphologie urbaines…) et à affirmer les vocations de la zone.

La zone 1AU de Bailly Romainvilliers doit permettre le réaménagement du corps de ferme Saint Blandin et ses abords à Bailly-Romainvilliers, dont la vocation principale sera l'accueil d'équipements. Il est rappelé que le secteur accueille des éléments de patrimoine architectural identifiés au plan de zonage comme bâtiments remarquables, qu'il s'agira de préserver.

Les articles 1 et 2 visent à favoriser le renouveau d'un ancien corps de ferme et ses franges à Magny-le-Hongre, dans le respect de sa proximité immédiate avec le bourg et sa vocation mixte. Ainsi, les constructions incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone sont interdites (habitations légères de camping, carrières…) En revanche, les réhabilitations sont autorisées, afin de permettre le réaménagement du corps de ferme, pour de nouveaux usages par exemple.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Les communes du Val d'Europe cherchent, de plus, à développer un réseau viaire cohérent à l'échelle du territoire.

Les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. L'article 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles dans des conditions de sécurité optimales et en continuité des pistes existantes, afin de renforcer la diversité de l'offre modale.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

Les réseaux électriques, de gaz et de communication doivent être enfouis, de manière à contribuer à la qualité du cadre de vie et du paysage urbain.

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui

permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Ce mécanisme contribuait à l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Articles 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

Sur Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre, dans le respect de la morphologie des bourgs situés à proximité, les futures constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait, d'au moins 0,5 mètre. Ce recul permet de rythmer, ponctuellement, les linéaires de façade.

Dans l'ensemble de la zone, les constructions peuvent s'implanter sur une, deux ou aucune limite séparative. Dans ce dernier cas, le retrait varie selon les secteurs.

Sur les communes de Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre, il est fixé à 0,5 mètre minimum, en cohérence avec le tissu dense des centres-bourgs à proximité.

- **Article 8**

Cet article n'est pas réglementé.

- **Article 9**

L'emprise au sol n'est pas réglementée offrant ainsi une certaine souplesse aux constructeurs. Néanmoins, le développement futur des secteurs à urbaniser est encadré par l'exigence des réaliser des opérations d'aménagements d'ensemble et par les principes des OAP. De plus, le gabarit des constructions est réglementé par la combinaison des articles 6, 7, 10 et 13.

- **Article 10**

La hauteur maximale des constructions est, au même titre que les articles 6 et 7, un article à forts enjeux au regard du profil urbain futur de la ville et des formes urbaines amenées à se développer dans le tissu urbain

existant mais aussi dans les projets d'extension. Dans la zone 1AU, les hauteurs maximales varient selon les différents secteurs.

Sur les communes de Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre, afin de tenir compte de la spécificité des anciens corps de ferme, il est prévu que les hauteurs des constructions futures ne dépassent pas celles des bâtis existants.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions.

Afin de protéger le tissu urbain de qualité des centres-bourgs à proximité des corps de ferme, les toitures des futurs bâtis sont obligatoirement en pente, la taille des fenêtres est réglementée, une unité d'aspect des façades est à rechercher et les clôtures ne peuvent dépasser 2 mètres. A Bailly-Romainvilliers, des règles spécifiques sont imposées pour protéger les éléments d'architecture remarquable identifiés au plan de zonage. Les interventions sur ces bâtiments ne devront pas remettre en cause leurs qualités patrimoniales. Les éléments de modénature existants devront par exemple être conservés.

Dans l'ensemble de la zone, l'article 11 prévoit également des dispositions concernant l'implantation des capteurs solaires, afin d'assurer une compatibilité entre exigences environnementales et protection du patrimoine et du paysage.

Modification N°1 du PLUI
En 1AUBR et 1AUMH, la suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

Modification N°4 du PLUI
En 1AUMH, volonté d'encadrer des pratiques liées aux clôtures qui se développent progressivement, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.
Volonté de préciser la règle sur la hauteur des murs afin de faciliter son application.
Volonté de règlementer les volets roulants afin d'assurer leur intégration au sein de la construction et de préserver ainsi le cadre de vie et le paysage urbain.

- **Article 12**

Il n'est pas fixé de règle.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 permettent d'encadrer le rapport entre surfaces perméables et surfaces imperméabilisées. Elles sont complémentaires des

articles 6, 7 et 10 qui déterminent les formes urbaines et les gabarits des constructions. Elles visent également à favoriser la bonne insertion paysagère des constructions dans le tissu urbain existant.

L'article 13 prévoit que les projets paysagers comprennent une diversité de strates et d'essences végétales, afin d'assurer des espaces végétalisés de qualité.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique.

Pour répondre à l'objectif d'un développement urbain durable, des prescriptions en matière de consommation énergétique sont imposées aux nouvelles constructions ou aux opérations de réhabilitation.

Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

Modification N°4 du PLUI

Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. Les nouvelles constructions devront permettre le raccordement au réseau câblé et à la fibre optique.

ZONE 2AU

La zone 2AU couvre les espaces à urbaniser à long terme des communes. Le règlement vise à poser le cadre de leur développement futur et est compatible avec les prescriptions des OAP thématiques et des OAP sectorisées des Chauds Soleils à Coupvray, du Centre Urbain à l'intérieur du boulevard Circulaire à Serris et de la partie Ouest du territoire de Bailly-Romainvilliers.

La zone 2AU se décompose en quatre secteurs :

- 2AUa affecté à une vocation mixte d'habitat, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités.
- 2AUb affecté à une vocation dominante d'activités touristiques et activités liées et d'activités industrielles.
- 2AUc affecté à une vocation principale d'équipement touristique et/ou de loisirs et d'activités industrielles. Il peut accueillir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2AUe affecté à une vocation dominante d'activités. Son développement interviendra dans le cadre de la ZAC de la Dhuis .Il accueille une plateforme de valorisation de biomasse.

Pour pouvoir ouvrir ces secteurs à l'urbanisation, le PLUI devra faire l'objet d'une évolution, qui précisera alors les règles spécifiques et distinctives qui s'appliqueront aux différents secteurs des zones 2AU.

Modification N°4 du PLUI

Volonté de clarifier la présentation de la zone 2AU afin d'être en conformité avec les autres pièces du PLUI.

- **Articles 1 et 2**

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future. Les occupations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions et installations à destination nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à l'occupation et l'utilisation de la future zone.
- Les extensions des constructions et installations existantes liées à l'activité de compost biomasse existante en sous-secteur 2AUe.
- Dans les sous-secteurs 2AUb, 2AUc et 2AUe, les constructions soumises à la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entrainent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont admis exclusivement s'ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation d'installation et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.**
- Dans le cas des exhaussements nécessaires à l'activité agricole, ceux-ci ne sont admis que s'ils sont réalisés au moyen de matériaux inertes constitués uniquement de terres arables ou végétales, de roches ou de matériaux sédimentaires naturels locaux.

Modification simplifiée N°1 du PLUI
Une précision est apportée afin d'autoriser spécifiquement les équipements d'infrastructures publics dans le cadre de l'opération de Villages Nature.

Modification N°1 du PLUI
Dans le cadre du projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) Esbly-Val d'Europe, est notamment associée la mise en œuvre d'un site de maintenance et de remisage (SMR) qui pourrait être localisé dans le secteur 2AUa. Il existe par ailleurs une probabilité pour que le GNV ou biogaz soit utilisé, induisant ainsi la présence d'un dépôt de carburant (GNV ou biogaz) sur ce site, constituant une installation classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent. Afin de renforcer la diversité de l'offre modale, l'article 2AU 3 prévoit également que tout nouveau projet d'aménagement permette des accès piétons et cycles, dans des conditions sécurisées.

- **Article 4**

Enfin, dans un souci de développement urbain durable, le dispositif d'éclairage public des voies doit être compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée. Cette règle était contraire au principe de lutte contre l'étalement urbain et constituait un frein à la mixité sociale.

- **Article 6 et 7**

L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux limites séparatives a une influence importante sur la densité du tissu bâti et joue un rôle dans la perception de l'ambiance urbaine d'un quartier. L'article 6 permet notamment d'envisager une certaine hiérarchie dans l'aspect des rues en fonction de leur vocation générale. L'article 7, quant à lui, peut agir sur la densité en permettant/imposant les constructions mitoyennes ou à contrario en imposant des reculs plus ou moins importants par rapport aux limites séparatives. Au-delà de son incidence sur la constitution du tissu urbain, il est destiné à limiter les troubles de voisinage susceptibles d'être provoqués par les conditions

d'implantation d'un bâtiment sur deux terrains contigus et de permettre un niveau d'ensoleillement suffisant pour les constructions.

La zone 2AU est un secteur d'urbanisation à long terme qui devra faire l'objet d'une évolution du PLUI pour être constructible. Une large souplesse peut donc être introduite dans le règlement. Ainsi, les constructions devront s'implanter en recul minimum de 0,5 mètre de l'alignement actuel ou futur. Les constructions pourront en outre s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 0,5 mètre minimum.

- **Article 8**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une évolution du PLUI pour la rendre urbanisable.

- **Article 9**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une évolution du PLUI pour la rendre urbanisable.

- **Article 10**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une évolution du PLUI pour la rendre urbanisable.

- **Article 11**

Afin d'assurer une production urbaine de qualité et en cohérence avec le tissu existant, l'article 11 prévoit des dispositions visant à favoriser un traitement architectural et urbain harmonieux des nouvelles constructions.

- **Article 12**

Aucune règle n'a été fixée dans cette zone d'urbanisation à long terme, qui fera l'objet d'une évolution du PLUI pour la rendre urbanisable.

- **Article 13**

Il est nécessaire de préciser que :

- Les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales. Les essences végétales plantées seront majoritairement locales et ne nécessiteront qu'un faible arrosage.
- Les espèces invasives sont interdites

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En 2AU, les nouvelles constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable, notamment en privilégiant les matériaux renouvelables et en prévoyant une isolation thermique. Le règlement prévoit également des dispositions concernant la gestion des ordures ménagères.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En 2AU, Les nouvelles constructions devront permettre le raccordement au réseau câblé.

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES AGRICOLES

La zone A est constituée des secteurs à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Le règlement est adapté pour assurer la préservation et le développement des activités agricoles. Le règlement est compatible avec les OAP thématiques impactant le territoire du Val d'Europe.

- **Articles 1 et 2**

Les articles A1 et A2 visent à assurer le maintien de l'activité agricole. Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions nécessaires à la gestion des espaces agricoles, les habitations, uniquement si elles sont indispensables à l'exploitation, et les équipements.

- **Article 3**

Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En matière d'eaux pluviales, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à les recueillir, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau tout en privilégiant la rétention et l'infiltration à la parcelle.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée.

- **Articles 6 et 7**

Afin d'assurer une bonne fonctionnalité des constructions vis-à-vis des voies, un niveau de sécurité suffisant et de bonnes conditions de

circulation, les constructions en zone A doivent s'implanter en retrait de l'alignement. La marge de recul est de 10 mètres minimum.

Pour limiter les nuisances liées aux activités agricoles et les conflits d'usage avec les habitations environnantes, l'article A7 impose un retrait des constructions par rapport aux limites séparatives qui ne peut être inférieur à 5 mètres.

- **Article 8**

L'article A8 n'est pas réglementé afin de permettre une souplesse dans l'implantation des bâtiments agricoles et de mieux répondre aux besoins des exploitants.

- **Article 9**

Pas de règle

- **Article 10**

Afin de favoriser la bonne insertion des constructions dans les espaces agricoles et de répondre aux usages, les hauteurs maximales sont définies en fonction de la nature des bâtiments : 8 mètres pour les habitations, 16 mètres pour les constructions agricoles.

- **Article 11**

Cet article comprend des règles générales qui visent à respecter le tissu urbain et le paysage alentours, à favoriser la qualité environnementale des constructions, à mieux inscrire les bâtiments agricoles dans leur environnement et à préserver la qualité architecturale des constructions existantes d'intérêt patrimonial repérées sur le plan de zonage.

Afin de respecter le tissu urbain et le paysage environnants, l'article A11 prévoit un traitement harmonieux des toitures, façades et clôtures. A titre d'exemple, les toits des bâtiments devront être à deux versants et recouverts de tuiles d'aspect vieilli ; sur les façades, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit et la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Des règles spécifiques sont prévues pour les bâtiments d'habitation, permettant notamment de favoriser leur qualité environnementale (règles d'implantation des panneaux solaires) et pour les constructions d'intérêt architectural repérées sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme. Les évolutions de ces constructions sont possibles mais strictement réglementées afin de ne pas les dénaturer.

Modification N°1 du PLUI
La suppression des règles relatives aux combles est liée à leur remplacement par une nouvelle rédaction dans les dispositions générales

applicables à toutes les zones avec la volonté d'encadrer plus précisément et d'harmoniser sur l'ensemble du territoire l'utilisation des lucarnes et des châssis de toit afin de leur assurer une insertion optimale et de ne pas impacter l'architecture traditionnelle.

- **Article 12**

Afin de limiter le stationnement sur les voies publiques et pour ne pas gêner la circulation, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Aucune norme de stationnement n'est définie.

- **Article 13**

Les règles de l'article A13 visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations dans le paysage urbain. L'enjeu est d'autant plus important car les espaces agricoles constituent parfois des espaces d'entrées de ville. Dans la zone A, les plantations existantes doivent être maintenues et des arbres plantés aux abords des nouveaux bâtiments d'exploitation agricole. Les projets paysagers privilégieront une diversité de strates et essences végétales. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu à urbaniser.

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. En zone A, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront prendre en compte les objectifs du développement durable.

Modification N°4 du PLUI

Nécessité de prendre en compte les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi ELAN) et ses décrets d'application concernant la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) qui s'applique de plein droit à compter du 1er janvier 2022.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone A, il n'est pas réglementé.

JUSTIFICATION DES REGLES RETENUES DANS LES ZONES NATURELLES

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, ou en raison de leur caractère d'espace naturel. La zone N induit une protection des espaces situés généralement en dehors de l'empreinte urbaine. La zone N comprend quatre secteurs :

- secteur Nl qui correspond au canal de Meaux à Chalifert et ses abords, au parc du château et à sa ferme. Il pourra accueillir des aménagements légers de loisirs, de tourisme et sportifs.
- secteur Ng qui accueille les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.
- secteur Nh qui correspond à l'habitat dispersé existant.
- secteur Nzh qui correspond aux zones humides.

Aussi dans certains articles, les règles diffèrent pour tenir compte des spécificités des secteurs. Le règlement de la zone N est compatible avec les principes de l'OAP développement durable.

Révision allégée N°4 du PLUI
Identification de la zone Nj spécifique pour l'accueil des jardins familiaux.

- **Articles 1 et 2**

En cohérence avec la vocation de la zone, seuls sont autorisés, sauf dans le sous-secteur Nzh et sauf dans la partie de la zone N soumise au plan de prévention des risques d'inondation :

- les aménagements légers destinés à l'accueil et à l'information du public
- Dans les espaces boisés accueillant des mares, les cheminements piétons et pour les personnes à mobilité réduite
- les ouvrages techniques et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone
- Les constructions d'abris de jardins familiaux à condition que leur surface n'excède pas 6 m².
- Les aires de stationnement sous certaines conditions

Secteur Ng

Afin de répondre à la vocation principale du secteur Ng, les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage y sont autorisées.

Secteur Nl

Afin de répondre à la vocation du secteur Nl, les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient

destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance, le gardiennage ou la sécurité des constructions et occupations admises sur le secteur.

Par ailleurs, l'extension des constructions existantes et les installations nécessaires à l'aménagement des terrains de camping existants sont admises. Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

Secteur Nh

Afin de pouvoir préserver l'habitat dispersé sans le développer, l'adaptation ou la réfection des constructions existantes à destination d'habitation sont autorisées dans le sous-secteur Nh. Les extensions des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante sont également autorisées.

Secteur Nzh

Sont autorisées les constructions et installations d'équipements légers dans le respect du milieu naturel strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu naturel pour le public sur des espaces ouverts au public.

Révision allégée N°2 du PLUI
Dans le cadre de la réalisation sur le lot ES4-8 de la ZAC des deux Golfs d'un centre de formation de 8 000 m² pour les employés d'un grand groupe économique accompagné d'un hébergement hôtelier de 260 chambres réservées à la clientèle du centre de formation, il est nécessaire de modifier le règlement de la zone N.
En effet, le projet est entouré par le terrain de golf situé à Bailly Romainvilliers.
Le projet doit donc intégrer la réalisation d'un passage souterrain dans l'emprise du golf pour assurer le passage sous la voie d'accès du lot ES4-8 des golfeurs et de leurs voiturettes.
La réalisation du projet sur le lot ES4-8 implique donc de modifier le règlement de la zone N pour autoriser les affouillements du sol.

Modification N°1 du PLUI
Volonté de laisser la possibilité d'installer des abris pour animaux assurant l'entretien des espaces naturels.

Révision allégée N°4 du PLUI
Volonté de permettre une évolution des constructions existantes en zone naturelle dans leur enveloppe initiale.

Article 3
Les règles de l'article 3 sont définies en prenant en compte les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile. Cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité et de services publics, pour les usagers des accès et pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

Les terrains doivent avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. De plus,

l'approvisionnement d'une unité de production de chaleur ainsi que la collecte des déchets ménagers devra être possible.

- **Article 4**

Conformément à la loi sur l'eau du 30 décembre 2006 et afin de garantir une meilleure gestion des ressources en eau, le raccordement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour l'ensemble des terrains constructibles et le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En cas d'absence de réseau ou impossibilité technique de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

En matière d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à leur libre écoulement et des dispositifs de récupération des eaux de pluie devront être installés. La rétention et l'infiltration à la parcelle sera privilégiée et le rejet du surplus de ces eaux se fera dans le milieu naturel, ou, le cas échéant, dans un réseau collectif apte à les recueillir. Dans ce cas, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans ce réseau.

- **Article 5**

Conformément à la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), la disposition de la loi urbanisme et habitat de 2003 qui permettait de fixer une taille minimale de terrain est supprimée.

- **Articles 6**

Afin de préserver l'esprit naturel et protégé de la zone, les constructions doivent s'implanter en retrait des voies, en respectant une distance minimum de 5 mètres.

Modification N°1 du PLUI
Des études entrées de ville ayant été réalisées dans les ZAC concernées par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme ou bien les ZAC étant urbanisées, les règles de recul en référence à l'article L111-1-4 dans la zone N n'ont plus lieu d'être prescrites et sont ainsi retirées.
Afin de faciliter le fonctionnement et l'usage des jardins familiaux, la règle de recul des constructions qui leur sont liées est assouplie à 0,5 m minimum par rapport aux voies..

- **Articles 7**

Les constructions autorisées doivent être implantées en retrait de 5 mètres des limites séparatives.

- **Article 8**

L'article 8 n'est pas réglementé. Les constructions autorisées à l'article 2 sont particulièrement limitées et les articles 6, 7 et 10 contraignent fortement la constructibilité de la zone.

- **Article 9**

L'article 9 n'est pas réglementé. Les constructions autorisées à l'article 2 sont particulièrement limitées et les articles 6, 7 et 10 contraignent fortement la constructibilité de la zone.

- **Article 10**

La hauteur totale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel. Des dépassements ponctuels de cette hauteur pourront être autorisés si des raisons fonctionnelles ou techniques l'imposent.

- **Article 11**

L'article N11 vise à préserver les espaces naturels et boisés en favorisant l'insertion des nouvelles constructions ou installations dans le paysage.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et sont limitées à 2 mètres et sont de préférence perméables.

- **Article 12**

Afin de limiter le stationnement sur les voies publiques, pour ne pas gêner la circulation, il est prévu que les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues motorisés, soient réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet. Le dimensionnement des stationnements devra correspondre aux besoins des constructions et installations nouvelles.

- **Article 13**

Les règles de l'article 13 visent à limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser l'insertion paysagère des constructions et installations. Ainsi les projets paysagers proposeront une diversité des strates et essences végétales, les essences végétales plantées seront majoritairement locales et ne nécessiteront qu'un faible arrosage et les espèces invasives sont interdites. Ces dispositions ont pour objet de participer au projet de Trame Verte et Bleue intercommunale par le maintien et la création de continuités en « pas japonais » dans le tissu à urbaniser.

Le règlement rappelle également les dispositions particulières qui s'appliquent aux éléments protégés repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5 III.2° du code de l'urbanisme : espaces paysagers, alignements d'arbres, espaces boisés…

- **Article 14**

Dans le respect des prescriptions de la loi ALUR, dans une logique de développement durable et afin de mener sur le territoire intercommunal une politique d'aménagement basée sur la réglementation des formes urbaines et des gabarits, le coefficient d'occupation des sols est supprimé.

- **Article 15**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2, il offre la possibilité d'imposer des règles visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales. Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers.

- **Article 16**

Nouvel article intégré par le Grenelle 2 au même titre que l'article 15, il offre la possibilité de règlementer les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux électroniques. En zone N, cet article n'est pas réglementé.

JUSTIFICATION DES REGLES DE STATIONNEMENT A PROXIMITE D'UNE GARE

Situé à l'Est de Marne-La-Vallée et desservi par le RER A, à une station du terminus de Chessy, le Val d'Europe constitue un pôle d'emploi accessible et un secteur d'habitat bien desservi, du moins pour les habitants qui résident et travaillent à proximité de la station RER.
Cependant, même pour un ménage résidant à proximité de la station « Val d'Europe », le RER n'est performant que pour desservir les pôles d'emploi à proximité des stations RER : essentiellement Noisy-le-Grand et les stations parisiennes de la gare de Lyon, des halles, Auber,… jusqu'au pôle de La Défense.
L'étude dont les résultats sont présentés dans le tableau ci-après, met en évidence la faiblesse des performances des Transports en Commun pour un habitant ne travaillant pas sur l'axe du RER A.
La méthodologie employée a consisté à recenser diverses zones d'activité et à comparer les temps de parcours en TC et en VP (source « Mappy » en incluant les retards de trafic VP), un jeudi de septembre 2017, pour un employé résidant à 300m de la station RER « Val d'Europe », devant se présenter à son travail à 08h30 et le quittant à 18h00.
Les résultats montrent que, pour un habitant résidant à 300m de la station RER Val d'Europe et ne travaillant pas sur l'axe du RER A mais dans des pôles d'emploi de Meaux, Roissy-en-France, Melun, Mitry-Mory, Claye-Souilly, Orly ou Brie-Comte-Robert :

- **le temps passé en TC le matin est en moyenne 2,3 fois supérieur à celui passé en voiture (+129%) ;**

- **le temps passé en TC le soir est en moyenne 2,5 fois supérieur à celui passé en voiture (+151%).**

La tendance dégagée par cette recherche est à l'origine de la décision de Val d'Europe Agglomération de ne pas appliquer dans son PLUi la réduction du nombre de places de stationnement par logement pour ses quartiers proches de la station RER « Val d'Europe », réduction qui s'applique en cas de bonne desserte en Transports en Commun.

ETUDE TEMPS DE PARCOURS

hypothèse 1 : Lieu de résidence centre urbain / 17 cours du Danube, Serris - arrivée sur le lieu de travail à 8h30 et retour à 18h00

	en voiture		en TC		nbre de changement
	aller	retour	aller	retour	
Melun Hopital	0h49	0h44	1h30 (+ 84 %)	1h56 (+ 163%)	0/2
11 rue Gay lussac- Mitry Moy	0h52	0h36	pas de transport		
17 rue des Buttes- Roissy pôle d'activités	0h55	0h51	1h37 (+76 %)	1h43 (+102 %)	2/2
Meaux-zone d'activité 5 rue des Frères Lumière	0h25	0h28	1h18 (+ 212 %)	1h16 (+ 171 %)	1/1
Combs la Ville- 1 boulevard Maurice Pauré	0h35	0h35	1h53 (+223 %)	1h57 (+ 234 %)	2
Melun Préfecture	0h44	0h43	1h37 (+120 %)	1h53 (+ 163%)	2
Claye souilly -7 rue Alexandre Chatran	0h30	0h28	1h18 (+160 %)	1h15 (+168 %)	1
Roissy Aéroport Place de Berlin	1h01	0h54	1h51 (+80%)	2h00 (+122 %)	3
Orly aéroport	1h22	1H09	1h39 (+21 %)	1h44 (+51 %)	2
Meaux Hopital	0h22	0h20	0h51 (+132 %)	0h46 (+130 %)	0
Brie Comte Robert--zone d'activités 9 rue Léonard de Vinci	0h28	0H28	1h19 (+182 %)	1h26 (+207%)	1

LA VOCATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLUI définit 40 emplacements réservés.

Les emplacements réservés ci-dessous doivent permettre de répondre aux besoins en équipements publics d'infrastructures et de superstructures afin de poursuivre l'aménagement et le développement cohérent du Val d'Europe.

Commune de Bailly-Romainvilliers

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Voie publique	Commune	250
2	Espaces publics auto-piéton	Commune	1900
3	Voie publique	Commune	330
4	Voie publique	Commune	350
5	Voie publique	Commune	440
6	Voie publique	Commune	500
7	Liaison douce	Commune	1760
8	Aménagement du centre-ville	Commune	11500
9	Aménagement du barreau A4 / RN 36	Département	60000
10	Liaison douce	Commune	4500
11	Liaison douce	Commune	4500
12	Equipement public de superstructure	Commune	2500
13	Liaison douce	Commune	1370

Modification N°4 du PLUI

La modification a pour objet la création d'un emplacement réservé pour une liaison douce entre la rue de Paris et le boulevard des artisans à Bailly-Romainvilliers.

Commune de Chessy

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Aménagement piétonnier rue de la Marne et rue Pasteur	Commune	2300
2	Liaison piétonne entre la rue Pasteur et la rue des Coulommières	Commune	624
3	Liaison piétonne entre la rue des Coulommières et le chemin des Chapettes	Commune	1989
4	Equipement public rue Charles de Gaulle	Commune	572
5	Extension du cimetière rue de Montry	Commune	1111

Modification N°2 du PLUI

La modification a pour objet la création deux emplacements réservés à Chessy.

Un emplacement est localisé rue Charles de Gaulle. Cet emplacement réservé est destiné à l'accueil d'un équipement public.

Un emplacement est localisé rue de Montry. Cet emplacement réservé est destiné à l'accueil de l'extension du cimetière.

Commune de Coupvray

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Réserve SNCF	RFF	32000
2	Aménagement liaison piétonne	Commune	402
3	Passage d'un réseau d'assainissement	Commune	400
4	Aménagement de voirie et carrefour	Commune	400
5	Aménagement de voirie et carrefour	Commune	2500
6	Elargissement de voirie rue des Anes à 8 m	Commune	3040
7	Rue des Bourgognes	Commune	2240
8	Ruelle Foiraude	Commune	720
9	Rue des Tamaris	Commune	4800
10	Rue Saint-Pierre	Commune	2880
11	Places de stationnement public	Commune	1550

Commune de Magny-le-Hongre

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Emprise réseau d'assainissement et aménagements paysagers	Commune	812
2	Aménagement paysager	Commune	2643
3	Aménagement sécuritaire qualitatif entrée de bourg pour piétons	Commune	967
4	Aménagement d'un bâtiment public	Commune	796
5	Aménagement de voirie	Commune	1034

Commune de Serris

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)
1	Prolongement de la coulée verte (boulevard Thiboust)	EPA	37
2	Création de voirie	Commune	470
3	Aménagements auto-piéton	Commune	115
4	Liaison piétonne entre le parc des Communes et la future trame verte	Commune	320
5	Groupe scolaire, centre de loisirs et équipement petite enfance	Communauté d'Agglomération du Val d'Europe	22 000
6	Réaménagement de la voirie d'accès Giratoire RD231/diffuseur A4	EPA	400
7	Aménagement d'infrastructures viaires et d'espaces publics	Commune	3352

Modification N°2 du PLUI

La modification a pour objet la création d'un emplacement réservé dans le secteur de l'opération dite « Les Villas de la Ferme d'Amilly » à Serris. Cet emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'infrastructures viaires et d'espaces publics.

Il s'agit pour la commune d'avoir une maitrise des emprises permettant à terme de mettre en œuvre le projet défini par l'OAP dénommé « la ferme d'Amilly » avec notamment la réalisation d'une véritable place publique, de liaisons douces, d'un bouclage urbain et d'un décloisonnement des opérations entre elles à savoir entre l'opération dite « Les Villas de la Ferme d'Amilly » et l'opération de « la ferme d'Amilly ».

JUSTIFICATION AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de PLUI déroge localement aux distances de retrait par rapport à l'autoroute A4 et aux routes à grande circulation, dans les espaces non urbanisés, imposées par l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Cette dérogation porte sur les ZAC du Couternois, de Coupvray et des Trois Ormes.

En ce qui concerne la ZAC du Couternois, les zones sont concernées par rapport à l'autoroute A4 et les RD231 et 406.

L'étude complète figure en annexe du PLUI.

Le projet d'aménagement de la future ZAC du « Couternois », prévoit une organisation urbaine et paysagère permettant de s'affranchir des limites de construction de 100 mètres par rapport à l'axe de l'A4 et des 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 231 qui s'appuie sur les justifications suivantes :

- **Concernant la prise en compte des nuisances :**

Le positionnement des activités économiques et d'espaces publics paysagers en bordure de l'autoroute A4 et de la RD231 a permis d'assurer l'éloignement des secteurs résidentiels.

Cette conception urbaine permet de réduire les nuisances phoniques engendrées par l'A4 et la RD231, en faisant des bâtiments industriels des écrans acoustiques protégeant les zones d'habitations.

- **Concernant la prise en compte de la sécurité :**

Par rapport aux riverains :

Le positionnement des zones d'activités aux abords de l'A4 et de la RD231 permet de circonscrire le trafic induit par les zones d'activités aux abords des voies autoroutières et donc d'éviter son passage à l'intérieur des zones résidentielles.

Vis-à-vis des usagers des voies publiques :

L'éloignement des premiers bâtiments, et le traitement paysager des abords des deux voies, contribue à préserver la sécurité des usagers de l'autoroute, en évitant de détourner l'attention des conducteurs.

- **Concernant la qualité architecturale :**

L'architecture des bâtiments sera de formes simples avec un nombre de matériaux limités (essentiellement du bardage) et une sobriété des coloris

des façades. Ces principes sont largement repris dans les articles 11 des différentes zones jouxtant les infrastructures autoroutières.

- **Concernant la qualité urbaine :**

L'urbanisation des abords de l'autoroute A4 et de la RD231 est fondée sur un principe de séparation des fonctions entre secteurs d'activités et secteurs d'habitat regroupant logements, équipements publics, services et commerces qui leur sont associés. Le positionnement des zones d'activités aux abords des infrastructures lourdes de transports routiers permet d'éviter tout trafic parasite dans les secteurs résidentiels et de garantir leur tranquillité.

Au Nord du croisement avec le RD406, la RD231 devrait présenter un aspect similaire des 2 côtés (Est et Ouest).

Les voies desservant ces zones sont largement plantées et paysagées et la conception des zones d'activités a fait l'objet d'un traitement particulier, afin de garantir leur qualité paysagère et leur intégration urbaine.

- **Concernant la qualité paysagère :**

La partie du site bordant l'autoroute A4 et la RD231 sont plantés et paysagés. De même, le rond-point situé sur la RD231 et qui forme une des entrées de ville de Serris depuis l'autoroute A4 fait l'objet d'un traitement paysager.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, prendront des dispositions permettant d'assurer une continuité paysagère le long de la RD231, au Sud du croisement avec la RD 406 depuis les massifs boisés du Sud A4.

Ainsi, une bande forestière de 25m dans le lot privé, du côté de la future ZAC du « Couternois " est créée le long de la RD231. Elle fera écho à celle déjà existante côté Prieuré.

A contrario, le long de l'A4, les façades des bâtiments de la ZAC serviront de vitrines aux entreprises proposant une architecture et un espace vert de qualité.

Le long de la RD406, le schéma d'implantation du bâti reprend en grande partie celui existant à l'Est du croisement RD231/ RD406, afin de renforcer le sentiment d'unité en éloignant les bâtiments les plus élevés.

A l'intérieur de la ZAC, une grande noue paysagée centrale assurera une continuité paysagère entre Nord 406 et Sud 406. Cette noue mènera jusqu'au bassin en bordure d'A4, et sera reliée au Nord, à la trame verte de Serris du bd du Champ du Moulin par des aménagements reprenant ce vocabulaire paysager.

Pour les lots de grande taille, un principe de noues et bassins retenant les eaux pluviales confortera l'aspect paysagé du quartier.

En ce qui concerne la ZAC de Coupvray et des Trois Ormes, les zones sont concernées par rapport aux RD934 et 5d.

L'étude complète figure en annexe du PLUI.

Le projet d'aménagement des futures ZAC de Coupvray et des Trois Ormes prévoit une organisation urbaine et paysagère permettant de s'affranchir des limites de construction de 75 m par rapport à l'axe des RD934 et 5d qui s'appuie sur les justifications suivantes :

- **Concernant la prise en compte des nuisances**

Un isolement de façade sera mis en œuvre pour les bâtiments futurs en bordure directe de la RD 934, de la RD 5D, du boulevard de l'Europe et des voies d'accès principales. Les concepteurs chercheront à créer des espaces calmes à l'intérieur de chaque lot par une construction des bâtiments à la périphérie de chaque lot.

La vitesse limite des véhicules sur la RD934 sera diminuée, réduisant ainsi le bruit.

Il n'est pas prévu de merlons ou d'écran dans le cadre des aménagements urbains de la ZAC.

La forte végétalisation du site participera localement à l'amélioration de la qualité de l'air.

- **Concernant la prise en compte de la sécurité**

Le trafic reste sur les axes majeurs de circulation. La RD934 est requalifiée en une voie urbaine de 30m de large accueillant des places de stationnement et des cheminements piétons de part et d'autre. Les nouvelles voies sont hiérarchisées et qualifiées par leur typologie de fonctionnement et leur traitement paysager. L'aménagement de la RD934 et de la RD5d doit permettre de réduire l'effet des coupures générées par ces deux voies, faciliter les liaisons douces Nord – Sud et Est-Ouest pour les différents usages : piétons, cyclistes...et principalement vers le Parc du Château et le bourg ancien.

- **Concernant la qualité urbaine**

Les volumétries des bâtiments sont proposées afin d'assurer une cohérence avec l'environnement et la perception de la zone.

Les façades urbaines s'organisent sur les deux axes majeurs RD934 et RD5D. C'est le long de ces deux axes que l'on trouve les bâtiments de plus grande hauteur avec une qualité urbaine structurante.

Entre la limite du Château de Coupvray et la butte artificielle de Montry, le nouveau profil de la RD 934 offre une lecture d'entrée de ville au secteur. Cette nouvelle façade urbaine se concentre notamment au carrefour de la RD934 et la RD5D. Elle annonce le nouveau quartier se développant de part et d'autre la RD934.

Les nouvelles constructions sont de nature à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et à la conservation des perspectives vers le grand paysage.

- **Concernant la qualité architecturale**

La méthode de développement prévoit des prescriptions architecturales destinées un ensemble cohérent intégré à son environnement.

Dans ce cadre, une morphologie et typologie des futures constructions permettront sur le long terme, la création d'une image renouvelée pour la commune de Coupvray avec notamment une nouvelle entrée de ville tout en prenant en compte le caractère périurbain de cette partie du territoire.

Les bâtiments en front des deux axes formeront une façade dite urbaine.

Les façades principales devront être traitées (forme, choix de matières et de couleurs, rythme des constructions) afin d'assurer une bonne insertion du projet dans son environnement naturel et urbain.

Les RdC des bâtiments à vocation d'habitat situés le long de la RD934 accueilleront des locaux commerciaux.

A l'est de la RD5D et au nord de la RD934, une zone d'activité est prévue dans le cadre de l'équilibre économique global du projet et du territoire. Elle profite de la bonne accessibilité du site et participe à l'équilibre logement/emploi de la commune.

- **Concernant la qualité paysagère**

Le site est un territoire naturel en pente bénéficiant de vues dégagées sur la vallée de la Marne. Il est proche du parc du château remarquable en termes paysagers et patrimoniaux. L'histoire et le relief sont des atouts qui déterminent l'organisation de la ZAC :

- Les axes paysagers existants sont utilisés comme axes de circulations douces reliés au bourg et aux communes environnantes

- Les axes historiques du château sont prolongés dans les deux ZAC

- Le panorama sur la vallée de la Marne est mis en valeur par un axe nord-sud (Axe des Panoramas)

- De grands espaces non urbanisés préservent les vues (prairie centrale, parcelles agricoles des Vignes rouges)

- La trame urbaine organise des perspectives sur le grand paysage

- Les Vignes Rouges ainsi que Les Courtouris sont conservés en espaces agricoles

- Les boisements prévus préservent des vues sur le parc du château.

JUSTIFICATION DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET DES ARBRES REMARQUABLES

S'agissant du développement de villes nouvelles, il est important que soient préservés les bourgs anciens et les éléments patrimoniaux remarquables qui constituent les repères historiques et patrimoniaux pour la population présente et future.

La préservation et la valorisation du cadre de vie passent notamment par la préservation de l'aspect traditionnel des secteurs anciens, la protection du patrimoine local et des arbres remarquables.

A ce titre, le PLUi protège sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme le patrimoine bâti de grande valeur qui fait la richesse des communes et les arbres remarquables.

Ainsi, sur les plans de zonage sont recensés :

- Dans la commune de Coupvray :
    - 7 arbres dans le parc du château de Coupvray,
    - 2 arbres dans le Bois des Bonshommes,
    - Plusieurs arbres aux abords de l'écluse de Lesches,
    - 3 arbres situés le long de la rue de Montry au droit de la ZAC de Coupvray,
    - 1 arbre situé le long du boulevard circulaire au droit de la ZAC des trois Ormes,
- Dans la commune de Magny-le-Hongre :
    - 3 arbres le long du ru du Lochy dans la zone naturelle,
- Dans la commune de Chessy :
    - 1 arbre dans le parc de Chessy,
    - Plusieurs arbres aux abords de la ferme du Château,
- Dans la commune de Serris :
    - Plusieurs arbres dans le bourg.

Modification N°1 du PLUI
La modification a pour objet de protéger au titre du code de l'urbanisme les façades des constructions anciennes existantes du côté Est de la rue Sainte Geneviève afin de conserver l'esprit de front bâti du bourg le long de cette rue.

Modification N°2 du PLUI
La ferme d'Orsonville est l'une des trois fermes historiques de Chessy.
Seuls trois bâtiments présentent des qualités architecturales, mais l'ensemble de l'organisation spatiale de la ferme (bâti implanté autour de la cour centrale) constitue également un patrimoine historique remarquable qui mérite d'être préservé.
Les bâtiments sont ainsi protégés au titre du code de l'urbanisme ainsi que l'enceinte de la ferme matérialisée par des murs ou des constructions implantées sur le pourtour de la cour intérieure.

Une erreur s'est produite entre la modification N°1 et la révision allégée N°4 en ce qui concerne la protection « construction d'intérêt architectural » sur la parcelle B n°1098. Cette protection a été retirée par erreur sur cette parcelle. Elle est donc à nouveau inscrite dans le cadre de la présente modification.

Modification N°3 du PLUI

Il s'agit ici de rectifier une erreur graphique liée à la protection du bâti de la ferme d'Orsonville à Chessy. En effet, certains bâtiments sur lesquels est identifiée une protection bâtie n'existent pas. Il ne s'agit donc pas d'une réduction de protection mais d'une correction du document graphique pour la pris en compte de la réalité du terrain.

PARTIE 4 : JUSTIFICATION AU REGARD DES DOCUMENTS SUPRA-TERRITORIAUX

LE PLAN REGIONAL POUR LA QUALITE DE L'AIR D'ILE-DE-FRANCE

Ce plan, approuvé le 31 mai 2000 par le Préfet d'Ile-de-France, vise à bâtir une politique d'amélioration de la qualité de l'air à moyen terme sur Paris et dans sa Région. Il a été révisé et adopté en 2009.

Les principales orientations et actions développées dans le plan Régional concernent :

- la surveillance de la qualité de l'air,
- les recommandations sanitaires et environnementales,
- la maîtrise des pollutions atmosphériques dues aux sources fixes et mobiles,
- la définition de stratégies de réduction des polluants,
- l'information du public.

AIRPARIF est l'association qui a en charge la surveillance de la qualité de l'air et la prévision des épisodes de pollutions en Ile-de-France.

En accord avec cette stratégie d'intervention, le PLUi du Val d'Europe œuvre en faveur d'une réduction des émissions de polluants atmosphériques liées aux transports puisqu'il formule dans ses différents documents (PADD et OAP) des préconisations pour optimiser la desserte en transports collectifs et pour impulser le développement des modes doux.

PROJET D'INTERET GENERAL

Les deux projets « Eurodisney » et « Villages Nature » vont se développer dans le cadre défini par le Grenelle de l'Environnement A ce titre, les objectifs du Projet d'intérêt Général sont mise en œuvre par le PLUI, en prenant en compte les 3 piliers du développement durable : « un développement économique efficace, socialement efficace et écologiquement soutenable » pour mettre en œuvre le triple objectif économique, écologique et social.

1. UNE AMBITION ECONOMIQUE ET SOCIALE

- **Renforcer la destination touristique**

Doubler la capacité d'accueil des parcs

- En permettant la création de nouvelles attractions dans les deux parcs à thème existants :

Le parc Disney s'étend dans la ZAC du Parc et du Centre touristique sur les communes de Chessy et Coupvray. Cette ZAC est classée en zones UZPCT et est affectée pour la majeure partie aux loisirs de dimension internationale (parc Disneyland), les autres secteurs de la ZAC ayant vocation à accueillir des hôtels et bureaux.

- En réservant sur le site de l'Erable des emprises permettant la réalisation d'un troisième parc à thème.

Le site de l'Erable est classé en 2AUb sur la commune de Magny-le-Hongre et pour une faible partie sur Bailly-Romainvilliers, à vocation dominante touristique et activités liées, et permettra donc la réalisation d'un troisième parc à thème dans le futur.

Tripler la capacité d'accueil des parcs

- En conservant la capacité d'extension de 14 700 chambres supplémentaires au nord A4

Un programme hôtelier de 1900 chambres est prévu dans la ZAC des Studios et des Congrès (quartier centre urbain Ouest du PIG sur Chessy), à la limite du quartier ludique Ouest.

Les 2700 chambres à réaliser dans le quartier ludique Ouest pourront être réalisées à l'ouverture de la zone 2AUb (zone Erable) dont le règlement permet la réalisation d'hébergements touristiques

Le quartier touristique central qui s'étend sur les communes de Chessy et Coupvray en UZPCT-B programme un vaste programme hôtelier ainsi que des équipements de loisirs.

De plus, le quartier hôtelier Nord, situé en partie au sud-est de la ZAC des Trois Ormes à Coupvray et Magny le Hongre et en partie au nord-ouest de la ZAC de Courtalin à Magny-le-Hongre, accueillera un programme hôtelier de dimension internationale (zonage AUZTO-B).

Un programme hôtelier de 2800 unités de résidences de tourisme ou de chambres d'hôtels se situe dans la ZAC du Pré de Claye (2AUb), qui correspond au quartier centre urbain Est du PIG.

Le quartier hôtelier Est s'inscrit dans la ZAC des deux Golfs et accueillera, en plus du golf, des hébergements touristiques sur la commune de Magny-le-Hongre et de Bailly-Romainvilliers.

- 400 chambres d'hôtel sont prévues dans les Parcs d'Entreprise du Val d'Europe
- 300 chambres d'hôtel ainsi qu'un pôle d'hébergement touristique de 600 unités de résidences touristiques ou résidences services au sud de la RD 406 à l'ouest de l'avenue Paul Séramy à Bailly-Romainvilliers sont prévus dans la ZAC du Prieuré Est.

L'ensemble de ces projets permettent de prendre en compte les objectifs affichés par le PIG.

- En prévoyant de créer 7200 unités d'hébergement au Sud A4

Le projet « Villages Nature » au sud de Bailly-Romainvilliers prévoit la construction de 2 300 unités d'hébergement en résidence de tourisme à terme, dont une première phase de 1 730 unités réparties en 3 villages (deux villages lacustres et un village forestier).

Cet objectif d'unités d'hébergement prend également en compte les capacités existantes ou futures sur Coutevroult et Villeneuve-le-Comte, qui se situent en partie au sud de l'A4 pour la première et entièrement pour la seconde.

Renforcer le tourisme d'affaire par la création d'un centre d'exposition et de congrès de 40 000m² surface de plancher

Cet équipement sera réalisé dans le quartier « Chessy centre urbain ouest », au sein de la ZAC des studios et des congrès.

Développer un tourisme durable

Les démarches durables en matière de chantiers, de constructions, d'assainissement et de consommations énergétiques sont intégrées aux règlements des différentes ZAC.

Une OAP développement durable a également été construite pour inscrire le territoire du Val d'Europe dans cette démarche éco-responsable.

- **Diversifier les activités**

Avec la construction d'un pôle tertiaire à vocation internationale de 600 000m² de surface de plancher à proximité des gares RER et du TGV

Ce pôle est prévu dans le cadre de la ZAC du centre urbain et de la ZAC des Gassets (quartier centre urbain Est du PIG).

Avec le développement de deux grands parcs d'activités

Ces parcs sont programmés dans les ZAC du Prieuré et du Courtenois.

Avec des implantations de centres commerciaux et de commerces et services

Des commerces et services sont réalisés et/ou prévus dans une grande partie des ZAC (ZAC des studios et des congrès, de Coupvray, des 3 Ormes, du Couternois, du Centre de Magny-le-Hongre).

Promouvoir l'emploi public

Des grands équipements publics sont programmés sur le Val d'Europe : équipements d'enseignement supérieur et universitaire dans la ZAC des Gassets à Serris, le Centre des Congès à Chessy, et Coupvray, etc.

- **Promouvoir une « éco-économie »**

Des filières d'éco-activités

Le PLUi n'a pas vocation à encourager l'implantation de certaines entreprises au détriment d'autres. Néanmoins des espaces suffisants pour le développement d'activités ont été intégrés au projet.

Agriculture urbaine

Le PADD prévoit de préserver des espaces pour l'agriculture urbaine et péri-urbaine (ex. jardins familiaux) et soutien la mise en place de circuits-courts (ex. AMAP).

2. VERS UNE ECOLOGIE URBAINE

Le PADD affiche la volonté de la commune de « Protéger de toute urbanisation les espaces remarquables tels que les ZNIEFF (Coupvray et Magny-le-Hongre), les Espaces Naturels Sensibles de Chessy ainsi que les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme.

- **Un équilibre Ville/Nature**

Un réseau d'espaces verts urbains

Le PADD affirme le souhait de développer l'offre en espaces verts dans le tissu urbain et la réhabilitation des espaces verts existants.

A terme, chaque commune comptera un parc urbain, d'importance variable, sur son territoire. Ces espaces sont soit programmés, soit déjà existants.

A Chessy : secteur classé en N dans la ZAC de Chessy. Il comprend un sous-secteur Ne qui accueille des équipements collectifs et un sous-secteur Ni inconstructible soumis au PPRI.

A Serris : secteur classé en N dans la ZAC du bourg de Serris

A Coupvray, il existe de vastes secteurs N non couverts par des ZAC ainsi que le secteur Nl correspondant aux abords du canal de Meaux à Chalifert ainsi qu'au Parc du château (site classé) et à la ferme du Château sur lesquels il pourra être réalisé des aménagements de loisirs, de tourisme, sportifs. Des secteurs Nj permettent l'accueil des jardins familiaux. En ZAC de Coupvray et des 3 ormes, des zones Nz sont identifiées dans lesquelles il ne pourra être réalisé que des constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement d'une infrastructure routière dans la zone des fours à chaux afin de créer une voir de desserte Nord-Sud.

A Bailly-Romainvilliers, les espaces verts concernent principalement le golf et ses abords.

A Magny-le-Hongre, un vaste parc est programmé, avec notamment la réalisation de plusieurs bassins, au sein de la ZAC des deux golfs au sud

de la commune. Le sous-secteur Nzh correspond à la zone humide du ru du Lochy. Le sous-secteur Ng correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage et le sous-secteur Nh, à l'habitat dispersé existant.

A Serris, la zone N correspond aux bassins et leurs abords (BEP 8, 17 et 5).

Trame verte

Cf. Evaluation environnementale - Trame verte et protection des espaces naturels - impacts positifs – p 39 à 42

Préservation du grand paysage

Cf. Evaluation environnementale - la protection du patrimoine bâti et des paysages - impacts positifs – p 44 à 47

- **Une gestion durable de l'eau**

Création de bassins régulateurs

Cf. Evaluation environnementale - la gestion des eaux de pluie - impacts positifs – p 29 à 31

Préservation des rus à ciel ouvert

Cf. Evaluation environnementale - la trame bleue - impacts positifs – p 42 à 44

Recours à des dispositifs d'écoulement de surface limitant l'imperméabilisation des secteurs urbanisés

Cf. Evaluation environnementale - la gestion des eaux de pluie - impacts positifs – p 29 à 31

Ressource en eau du Val d'Europe

Cf. Evaluation environnementale – l'alimentation en eau potable - impacts positifs – p 26 et 27

Dispositions spécifiques Villages Nature

Les dispositifs spécifiques concernant l'aménagement des Villages Nature devront être pris en compte dans le règlement de ZAC lié.

- **Un territoire économe en énergie**

Cf. Evaluation environnementale – la maîtrise des consommations énergétiques- impacts positifs – p 36 à 39

L'article 2 des règlements des ZAC nouvelles autorise les constructions neuves (dans le respect des interdictions listées à l'article 1) à condition qu'elles respectent en matière de consommation énergétique les niveaux de la réglementation en vigueur lors du dépôt du Pc diminuée de 20% minimum.

Dans les ZAC déjà urbanisées, cette prescription s'imposent aux :

- extensions des constructions existantes qui respectent la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques. Pour les extensions représentant moins de 30 %

de la surface de plancher existante et moins de 150 m², seule s'applique une obligation de performance par rapport aux équipements et matériaux utilisés.

- réhabilitations des constructions de plus de 10 logements, avec ou sans changement destination, à condition qu'elles respectent les niveaux de la réglementation en vigueur en matière de consommation énergétique diminués de 40% minimum.
- L'article 4 impose en ZAC le raccordement au réseau de chaleur et de froid dans les zones de développement prioritaires déterminées après une procédure de classement.

L'article 15 du règlement permet également d'imposer des obligations en matière de performance énergétiques et environnementales. En Val d'Europe, il est préconisé la prise en compte, dans la mesure du possible, des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant et de :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables.
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique,….et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Ces préconisations permettront de tendre vers une qualité énergétique et une haute performance thermique des bâtiments réalisés.

Par ailleurs, ce même article préconise la réalisation de locaux de stockage des ordures ménagères, accessibles via l'espace public. De plus, une aire d'enlèvement des ordures ménagères devra être prévue près de l'accès du local.

Enfin, il est prévu que 97 % des besoins en chaleur du projet de Villages Nature soient assurés par la géothermie.

- **Une desserte multimodale facilitant la mobilité à toutes les échelles de territoire**

Cf. Evaluation environnementale – la maîtrise des déplacements - impacts positifs – p 34 à 36

Le PADD confirme que le raccordement de la RN36 à l'échangeur de Bailly-Romainvilliers sur l'A4 est une priorité pour limiter les effets

négatifs liés à la présence du péage de Coutevroult (utilisation d'itinéraires de contournement qui provoque une saturation des voiries locales) et pour mieux desservir le territoire et les projets voisins.

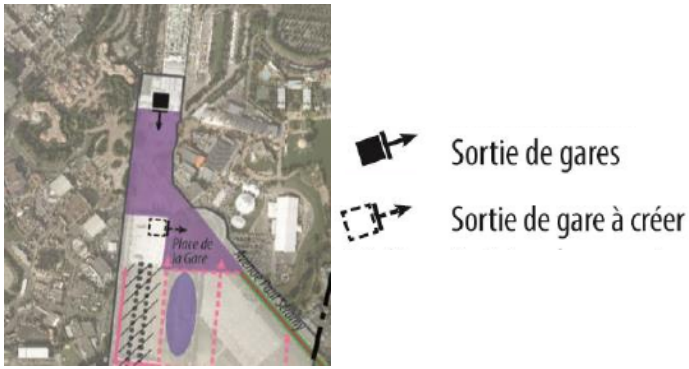
Quatre grands objectifs sont affirmés en matière de transport :

- Assurer l'accessibilité au territoire et interne au territoire, tous modes confondus, condition nécessaire au développement et au rayonnement du territoire ;
- Réduire la part modale de la voiture individuelle par la valorisation et le renforcement des transports alternatifs, en accord avec le PDUIF ;
- Organiser les réseaux viaire et la gestion des stationnements à l'échelle intercommunale ;
- Assurer les liens vers les pôles régionaux de Paris, Roissy, Orly, la Cité Descartes, … mais aussi vers les pôles départementaux : la vallée du Grand Morin, Meaux, Coulommiers, Melun…

Le PADD affiche également comme objectif la volonté de renforcer l'utilisation des modes doux en assurant la continuité des trames cyclables et piétonnières, et en articulant les liaisons futures avec les liaisons existantes. Dans ce sens, l'article 3 du règlement impose que tout projet d'aménagement permette des accès piétons, cycles à l'opération dans des conditions sécurisées. De plus, les constructions nouvelles à vocation d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat ainsi que les hôtels et les restaurants, devront prévoir des stationnements pour les vélos.

Il est également envisagé d'élaborer un schéma directeur des mobilités, de développer et de hiérarchiser le maillage des transports collectifs, de créer des TCSP innovants, de développer des liaisons inter-quartiers et inter-bourg, etc.

Enfin, la ZAC du Centre Urbain prévoit la création d'une sortie sud de la gare RER, vers la place de la gare.



3. UNE URBANITE COMPACTE DIVERSIFIEE ET SOLIDAIRE

- **Une compacité accrue**

Le PLUi respecte les prévisions du PIG au regard de l'annexe 1 qui prévoit la construction de 16 210 logements (logements familiaux et résidences spécifiques) répartis sur les 5 communes du Val d'Europe. En effet, 2 431 logements ont été réalisés entre 2010 et 2014, 6093

logements sont programmés dans le PLH (2015-2021) et 6611 logements sont prévus dans les ZAC et OAP du territoire pour un total de 16 269 logements d'ici 2030.

Par ailleurs, le PIG visait entre 55 000 et 60 000 habitants dans le Val d'Europe d'ici 2030. Les estimations du PLUi permettent d'estimer la population à cette date plus de 56 000 habitants (cf. justification des scénarios), en adéquation avec le PIG.

- **Une diversité réaffirmée**

Diversité des logements

Dans le cadre du PLUi, les élus souhaitent définir une stratégie de développement de l'offre en logements afin qu'elle satisfasse toutes les catégories de population (sociale et générationnelle). L'objectif du PADD est de dessiner une offre diversifiée dans chaque commune du PLUi et notamment dans le Centre Urbain. Il s'agit également de rééquilibrer l'offre selon les typologies de logements existantes sur les communes. Le territoire s'implique également dans le développement d'une offre pour les publics les plus spécifiques (personnes défavorisées, résidences pour les jeunes, les étudiants, logements adaptés pour les séniors ou les personnes handicapées, aires d'accueil des gens du voyage, etc. qui s'intègre dans la programmation des ZAC.

- Les objectifs visés à terme, et inscrits dans les OAP, sont :
- 20% de logements sociaux familiaux minimum ;
- 5% de résidences spécifiques sociales minimum ;
- Toute opération en logement social familial doit comporter moins de 50 logements ;
- Une répartition égalitaire des logements sociaux sur l'ensemble du quartier ;
- 15% de logements en accession à prix maitrisé prenant ainsi en compte les objectifs du PIG et afin d'assurer le parcours résidentiel, faciliter l'accueil et l'ancrage des familles et notamment l'accès à la propriété privée des ménages ;
- 15% de résidences spécifiques sur l'ensemble du parc de logements de la commune.
- Toute construction à destination d'habitation, de plus de 10 logements devra comprendre en fonction des secteurs entre 25% et 30% de logements locatifs sociaux, avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.

Mixité fonctionnelle

Le PADD prévoit l'accueil de commerces, de services, d'activités, d'équipements et de logements dans une même zone afin de favoriser la vie de quartier et la convivialité. Cette mixité urbaine se retrouve dans l'organisation au sein des ZAC et des OAP.

- **Une solidarité développée**

Des équipements publics structurants et des équipements de proximité

Le PADD prévoit la conception de formes urbaines permettant de créer des espaces publics et de leur assurer un usage, de renforcer le centre urbain afin qu'il devienne un véritable quartier animé le jour comme le soir, de construire des bâtiments et aménager des quartiers fonctionnellement de qualité (qui permettent un développement immobilier intégré de différentes fonctions urbaines : logements, activités, artisanat, commerces, équipements publics,…). Des équipements de proximités sont notamment prévus dans la ZAC du Centre Urbain (centre de loisir, multi-accueil petite enfance, aires de jeux, groupe scolaire, salles de sport, etc.)

L'enseignement supérieur et la culture sont deux priorités du territoire et se traduisent par la réalisation d'équipements structurants sur le territoire, tel qu'un établissement d'enseignement de 10 000m² dans le Centre Urbain, l'accueil de différents modules de l'Université de Marne-la-Vallée complétant la première tranche en pied de gare, d'équipements et de résidences spécifiques d'accompagnement, un Centre des Congrès de 40 000m² également dans le Centre Urbain.

Une ambiance urbaine facteur d'identité

Dans le quartier du Centre Urbain est prévue la mise en place d'un maillage viaire assurant l'accessibilité de qualité de ce quartier :

- par des liaisons automobiles et piétons-cycles de qualité de part et d'autre du boulevard circulaire et vers les équipements majeurs du Centre Urbain,
- par la réservation d'une liaison entre le bourg de Serris et le nouveau quartier passant au-dessus du TGV et de la Pénétrante Ouest en continuité de celle prévue sur le bourg et de même nature que celle-ci.
- Généralement, des prescriptions en termes d'implantation préférentielle, de traitement des voiries, d'architecture urbaine sont définies dans les OAP.

De plus l'article 13 prévoit des règles de paysagement des aires de stationnement sur le territoire.

Une contribution significative

Val d'Europe répond au travers de son PLUi aux préconisations fixées par le SDRIF et le PIG en participant à la réalisation annuelle de 70 000 logements sur le territoire.

➔ **Au regard de l'ensemble des éléments présentés ci-dessus, le PLUi prend en compte le PIG.**

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE

La **notion de compatibilité** est distincte de celle de conformité. Elle laisse aux collectivités une marge de manœuvre à condition de respecter la politique fixée par le SDRIF.

Ainsi, en l'absence d'un SCOT sur le périmètre du Val d'Europe, le PLUi doit être compatible avec le SDRIF dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document, et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation. Il ne doit donc pas y avoir d'opposition entres les documents.

Toutefois, la circulaire de 2006 renforce la notion de compatibilité en précisant que « le rapport de compatibilité entre un PLU et un PLH implique qu'il n'y ait pas d'opposition entre les documents, c'est-à-dire que le PLU ne doit pas empêcher la mise en œuvre du PLH. En pratique, il est nécessaire que le PLU favorise explicitement la réalisation du PLH ».

Le SDRIF actuellement en vigueur a été approuvé le 27 décembre 2013. Il succède au SDRIF de 1994, qui a fait l'objet d'un premier projet de révision en 2008 (n'ayant pas abouti notamment en raison de la loi du Grand Paris en 2010). Ce document a pour objet la définition d'une vision globale et à long terme de l'aménagement du territoire d'Ile-de-France.

Le SDRIF a défini les objectifs principaux suivants :

- construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement ;
- viser 30% de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 ;
- créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi ;
- garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité ;
- concevoir des transports pour une vie moins dépendante à l'automobile.

Le SDRIF définit des polarités à faire monter en puissance se situant pour l'essentiel à l'Est, qui offrent un potentiel de développement important et permettent à la fois un rééquilibrage, un renouveau dans l'attractivité économique et une réduction des flux. Le Val d'Europe fait partie de ces polarités.

Le Val d'Europe s'inscrit en effet dans un des 14 territoires d'intérêt métropolitain, « la vallée de la Marne » (positionné à partir des limites Est de Paris au secteur IV de Marne-la-Vallée), dont l'objectif est « d'ancrer un nouveau développement dans l'est parisien » dans une logique d'accueil résidentiel, scientifique et touristique. Le principal enjeu est d'accompagner la recomposition urbaine de l'ensemble du territoire et son développement économique.

- Sur le plan touristique, comme le préconise le SDRIF, le Val d'Europe va maintenir son rythme, important depuis 10 ans, de développement du parc hôtelier. En effet, il devrait accueillir 3 775 nouvelles chambres d'hôtels à l'horizon 2022 qui se répartiront sur les 3 communes qui se sont déjà spécialisées dans l'hôtellerie (1 490 chambres supplémentaires dans la commune de Chessy, 1 150 chambres supplémentaires pour la commune de Coupvray et 800 chambres supplémentaires sur la commune de Magny-le-Hongre). Cette offre vise à répondre à un besoin généré en grande partie par Disney mais également par les entreprises du territoire et les nouveaux pôles en développement :
    - La gare TGV qui fait l'objet d'un projet d'extension vers le sud avec une réorganisation de l'espace de la gare routière ;
    - Un centre de congrès et d'exposition de 40 000 m² qui sera implanté à côté de la gare avec un hôtel dédié (790 chambres) ;
    - Un pôle tertiaire.

En effet, le SDRIF préconise que la mutation et l'extension de l'espace urbain intègrent une modernisation et une extension de l'offre d'hébergements touristiques marchands, l'offre actuelle semblant insuffisante au regard des évolutions quantitatives envisageables, introduisant un risque de saturation.

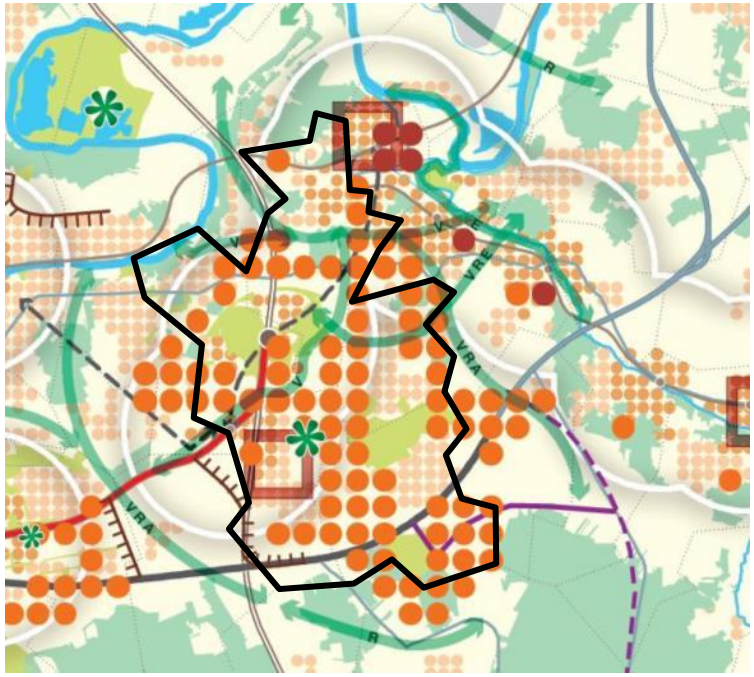
- Sur le plan scientifique, le Val d'Europe a vocation à accueillir l'extension de l'université de Marne-la-Vallée.
- Sur le plan résidentiel, le territoire du Val d'Europe prévoit la construction de 16 296 nouveaux logements. (cf. ci-dessous)

Le Val d'Europe fait partie des cinq pôles qui devront connaitre un développement urbain et économique important (objectif poursuivi par l'OIN), notamment grâce à l'amélioration des transports collectifs. En effet, de nouveaux TCSP permettront une desserte adaptée à l'évolution du territoire : liaison Lagny-sur-Marne – Val d'Europe et liaison Esbly – Chessy – Serris - Val d'Europe.

Le SDRIF définit plusieurs objectifs spécifiques au territoire :

- le développement se fera en priorité à proximité des gares ;
- les aménagements devront favoriser une densité plus importante le long du TCSP Esbly-Chessy-Serris-Val d'Europe ;
- les secteurs d'urbanisation préférentielle au sud-est du territoire accueilleront le projet Villages Nature ;
- la plaine agricole de Jossigny sera maintenue comme telle afin de préserver une coupure d'urbanisation entre le Val d'Europe et Bussy-Saint-Georges.

Le périmètre du PLUi du Val d'Europe est concerné par différents principes d'aménagement :



Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- **Les continuités**
  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Relier et structurer

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international			
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER : RER A, RER B, RER C, RER D, RER E	Nouveau Grand Paris : tracé de référence	
Niveau de desserte territorial			
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			

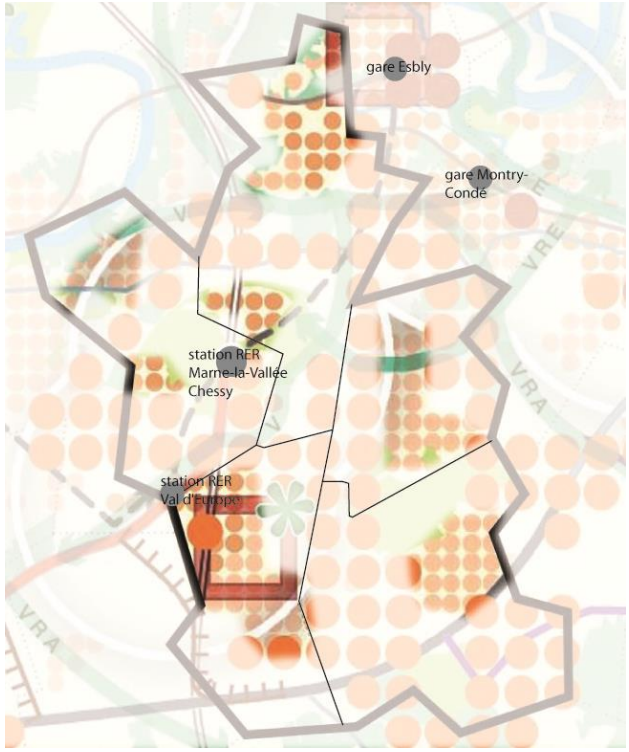
Les réseaux routiers et fluviaux

	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
Autoroute et voie rapide			
Réseau routier principal			
Franchissement			
Aménagement fluvial			

- Les espaces urbanisés font l'objet d'orientations de densification du tissu urbain (secteur d'optimisation simple et secteur à proximité des gares à densifier) **(I) ;**
- Le SDRIF permet également l'ouverture à l'urbanisation (de façon préférentielle) sur certains espaces de l'ensemble des communes **(II) ;**
- De nombreux espaces font l'objet de mesures de protection et de valorisation : les espaces verts et de loisirs, à préserver et valoriser voire à créer, des continuités vertes (espace de respiration, continuité écologique et liaison verte), des fronts urbains, etc. **(III).**

1. LES ESPACES URBANISES

- **Les espaces urbanisés à optimiser et quartiers à densifier à proximité des gares**



Des secteurs urbanisés à optimiser sont situés sur chacune des 5 communes, dont 3 qui présentent également des quartiers à densifier à proximité d'une gare.

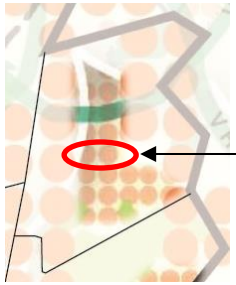
- Sur Coupvray, ces secteurs concernent le nord de la commune et délimitent un quartier à densifier du fait de la proximité de la gare d'Esbly. Un second secteur est à densifier au sud de la commune, à proximité de la station RER Marne-la-Vallée Chessy (secteur correspondant à une partie du parc de loisir Disney) ;
- La commune de Chessy est également concernée sur deux secteurs : un secteur d'optimisation de l'urbanisation au nord, au niveau de la zone d'habitation existante, et un quartier à densifier à l'ouest de la station RER Marne-la-Vallée Chessy ;
- Serris est concernée sur l'ensemble de ses surfaces déjà urbanisées, tant par l'habitat que par l'activité. Le secteur le plus au nord de la commune a notamment vocation à se densifier du fait de sa proximité de la station RER Val d'Europe ;
- Enfin, à Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers, l'ensemble des espaces urbanisés devront être optimisés. Cependant, à Magny-le-Hongre, cette tâche urbaine est dans les faits coupée en deux par une bande non bâtie. Ce secteur sera urbanisé dans le PLUi et recevra principalement de l'activité, des commerces et services. Une continuité verte sera tout de même maintenue au centre des aménagements.

- **Les espaces urbanisés à optimiser**

Ces espaces urbanisés à optimiser présents sur les 5 communes induisent la nécessité d'augmenter sur chacune des communes la densité humaine et la densité d'habitat d'au moins 10 % à l'horizon 2030.

- **Les quartiers à densifier à proximité des gares**

Ces quartiers à densifier à proximité des gares présents sur les communes de Chessy, Serris et Coupvray, induisent la nécessité d'augmenter sur chacune de ces trois communes la densité humaine et la densité d'habitat d'au moins 15 % à l'horizon 2030.



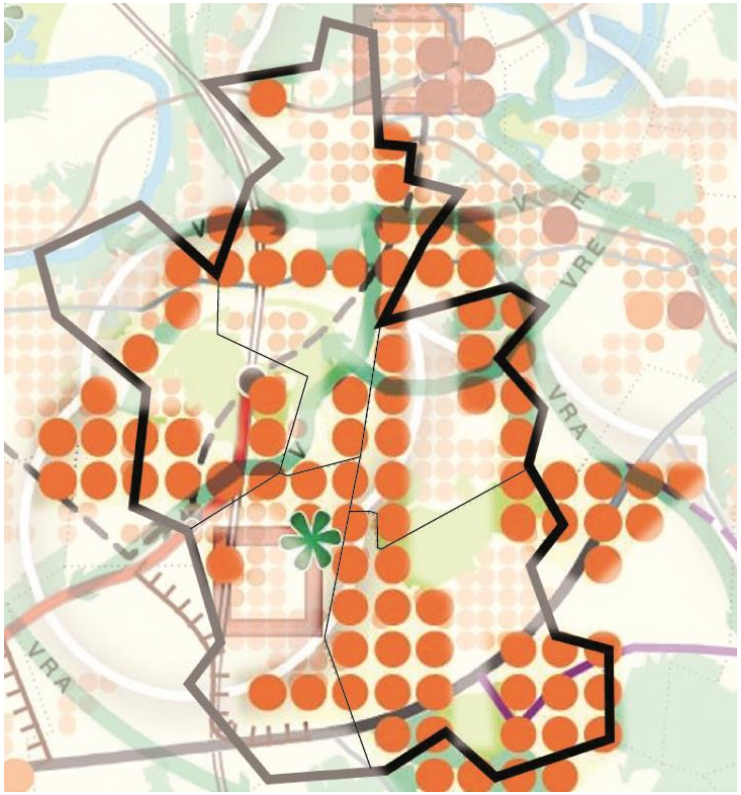
Secteur non bâti

Le PLUi a analysé, pour le centre-bourg de chaque commune, les potentialités de densification par mutation de sites, comblement des dents creuses, divisions parcellaires/densification des cœurs d'ilots non protégés par la TVB[16]. Ce potentiel pourra être urbanisé par des privés au cours de la vie du PLU.

Les quartiers à proximité des gares (secteurs urbanisés sous forme de ZAC) doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs.

2. LES NOUVEAUX ESPACES D'URBANISATION

Les secteurs d'urbanisation préférentielle



Une grande partie du territoire du Val d'Europe est concernée par des secteurs d'urbanisation préférentielle.

[16] TVB : Trame Verte et Bleue

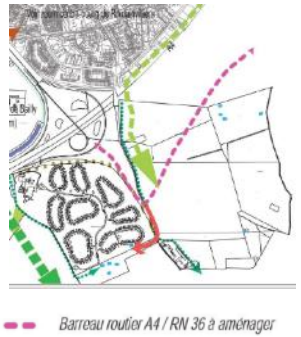
- Bailly-Romainvilliers

La commune de Bailly-Romainvilliers est concernée par une urbanisation préférentielle sur la moitié ouest de son territoire, ainsi qu'une zone importante au sud-est et un secteur plus réduit au nord-est, en limite avec Coutevroult. Globalement, tous les secteurs non urbanisés de la commune sont concernés à l'exception des deux secteurs naturels et de loisirs au nord (golf de Disneyland) et au sud (Bois de Citry).

Source : http://www.blog-habitat-durable.com

De plus, la partie sud de la commune est concernée par le projet touristique « Villages Nature », qui encadre le Bois de Citry (projet en cours de réalisation).

Sur le secteur sud-est, qualifié de « à urbaniser », le PLUi prévoit la création d'une nouvelle voie automobile qui se raccordera à un projet de liaison du Val d'Europe à Melun. Ce projet de barreau routier est prévu dans l'OAP du centre-bourg de Romainvilliers et du hameau de Bailly.



Il fait l'objet d'un emplacement réservé identifié sur le plan de zonage (pièce n°6a).

- Chessy

Chessy a vocation à s'urbaniser au nord du boulevard circulaire ainsi qu'au sud sur l'ensemble des espaces non bâtis du parc Disney.

Le secteur au nord de la RD344, plus précisément entre le château de Chessy et le collège le Vieux Chêne sera urbanisé dans le cadre de la ZAC de Chessy, à vocation d'habitat.

Le secteur sud est concerné dans le PLUi par la ZAC des studios et des congrès.

- Serris

Le SDRIF indique au nord de la commune un secteur à urbaniser préférentiellement. Ces espaces sont situés en continuité des secteurs à urbaniser au sud de Chessy. Ce secteur est couvert par le projet de développement du Centre Urbain, qui doit accueillir l'extension du centre commercial de 21 000m²et au Bord, une affectation mixte commerce, équipements avec une dominante bureaux afin de renforcer la centralité urbaine autour de l'hôtel de ville et la place d'Ariane

Au nord-est de la commune, la ZAC du pré de Claye poursuivra le développement initié par le Centre Urbain vers l'Est sur 70 ha environ.

Elle a une vocation mixte permettant d'accueillir principalement de l'habitat, du commerce et du service, des équipements publics et privés.

Les abords des secteurs déjà urbanisés au sud de l'enveloppe urbaine et à l'ouest le long de la voie ferrée ont également vocation à se développer préférentiellement.

Le secteur le long de la voie ferrée, entre le boulevard circulaire et le centre hospitalier, accueillera la ZAC des Gassets, qui comprendra des espaces d'activité dont une extension du centre commercial de 50 000m², ainsi qu'un pôle de développement de l'enseignement supérieur et universitaire.

Pour finir, le secteur sud verra la construction de la ZAC de Courtenois, à vocation principale au Nord d'activités, et d'équipements et de logements, et à vocation principale d'activités dans sa partie sud RD 231. Le front urbain représenté au SDRIF à l'ouest de la commune est repris dans le projet de PLUi et se traduit par un traitement paysager le long de la ligne TGV et de l'autoroute A4.

- Magny-le-Hongre

Le développement de la commune de Magny-le-Hongre est planifié sur toute sa frange ouest, par-delà la RD344 ainsi que sur la frange est de la commune. Le secteur nord-est de Courtalin comprend des projets essentiellement résidentiels. Cependant, la frange sud-est présente deux espaces boisés d'environ 1 ha qui sont préservés.

- Coupvray

L'urbanisation de Coupvray est projetée au sud de la commune, en continuité de la zone de développement de Magny-le-Hongre, à l'est du parc Disney. Cette zone nommée « Erable » est classée au PLUi en zone 2AU à vocation dominante d'accueil touristique et des activités liées. Il s'agit d'une réserve foncière pour l'extension du parc Disney.

La commune s'étendra également au nord du boulevard circulaire,

- d'une part sur sa frange est, avec la réalisation des ZAC de Coupvray et des Trois Ormes,
- d'autre part sur la frange ouest avec la zone de « La Dhuis », classée en zone 2AU à vocation dominante d'activité.

Ces extensions prendront en compte les corridors représentés au sud de l'enveloppe urbanisée.

Le secteur nord de la commune représenté au SDRIF se traduit dans le PLUi par l'OAP des Chauds soleils, dont les enjeux sont la requalification de l'entrée de ville et le renouvellement du bâti existant. Au nord de cette zone, le secteur de Molveaux ne fait pas l'objet d'une OAP mais présente une réceptivité d'une quinzaine de logements.

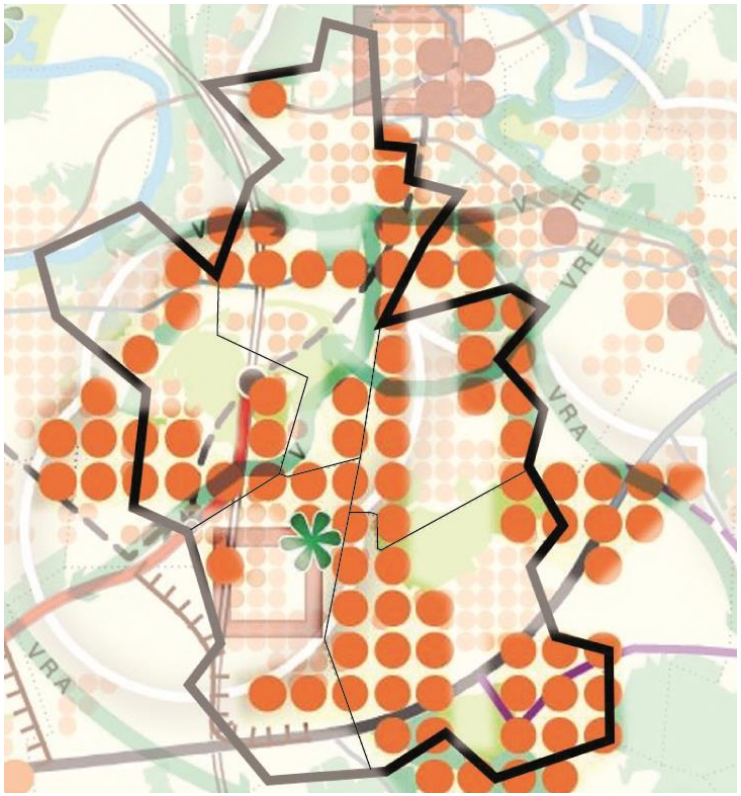
▪ Analyse de la compatibilité des nouveaux espaces d'urbanisation préférentielle avec le SDRIF

Le projet de PLUi du Val d'Europe intègre la création de plusieurs ZAC aux vocations diverses (habitat, équipements, hébergement touristique, activités commerciales, artisanales, services et bureaux, accueil de centre d'affaire ou encore de pôle de développement de l'enseignement supérieur), couvrant la quasi-totalité du territoire du PLUi. Le développement de ces ZAC permettra de répondre à la demande en matière de logements, de développement touristique et de développement économique.

L'analyse de la compatibilité des nouveaux espaces d'urbanisation prévus au PLUi, avec le SDRIF, nécessite d'examiner les points suivants :

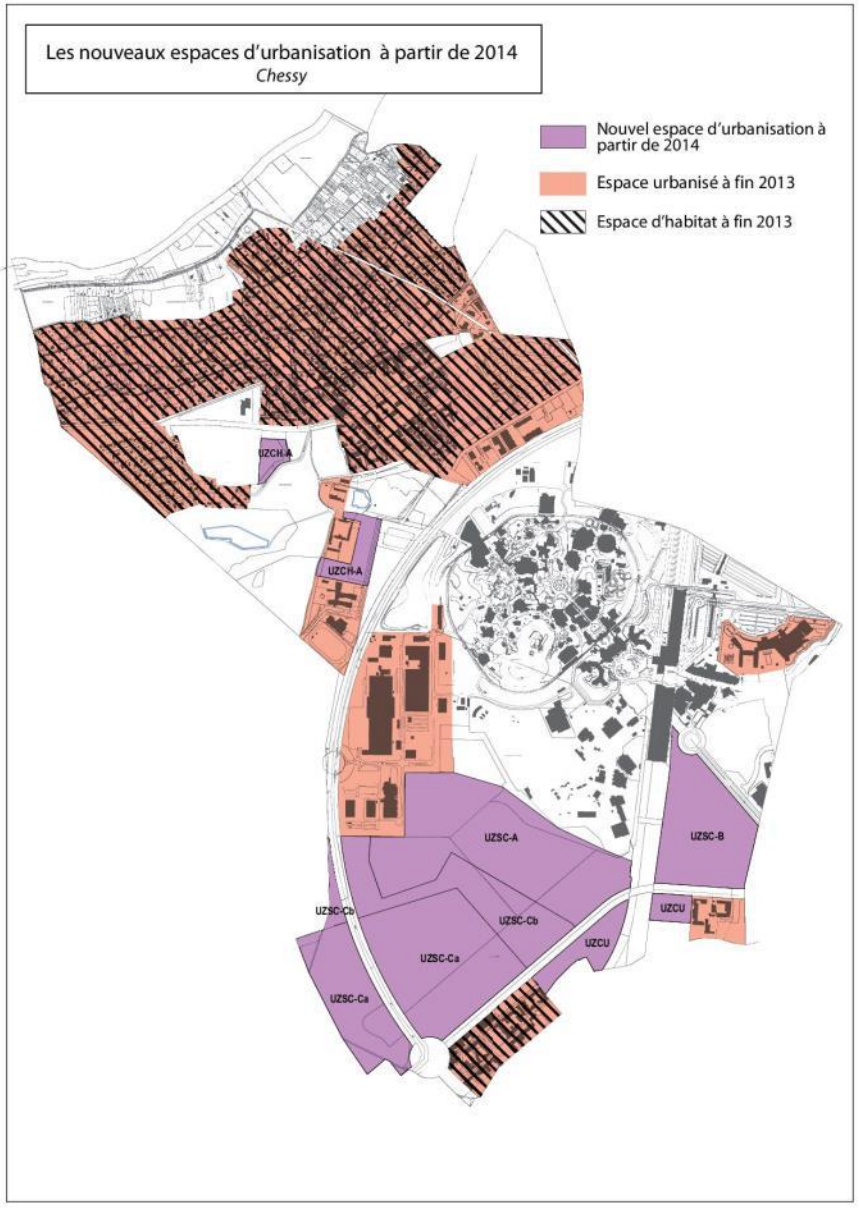
- Le respect des secteurs d'urbanisation préférentielle prévus au SDRIF

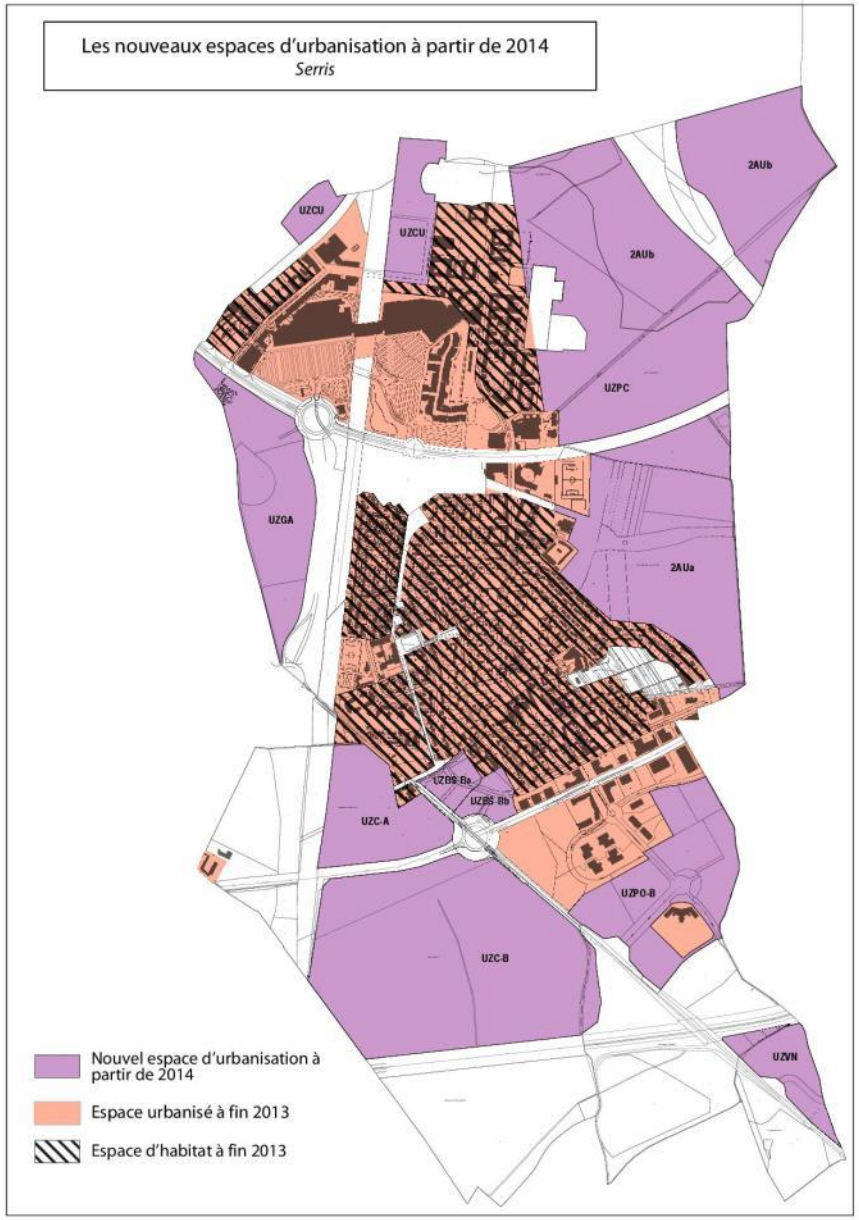
  Une grande partie du territoire du Val d'Europe est concernée par des secteurs d'urbanisation préférentielle (pastilles orange sur la carte de destination des sols du SDRIF représentant 25 ha chacune de surface à urbaniser).

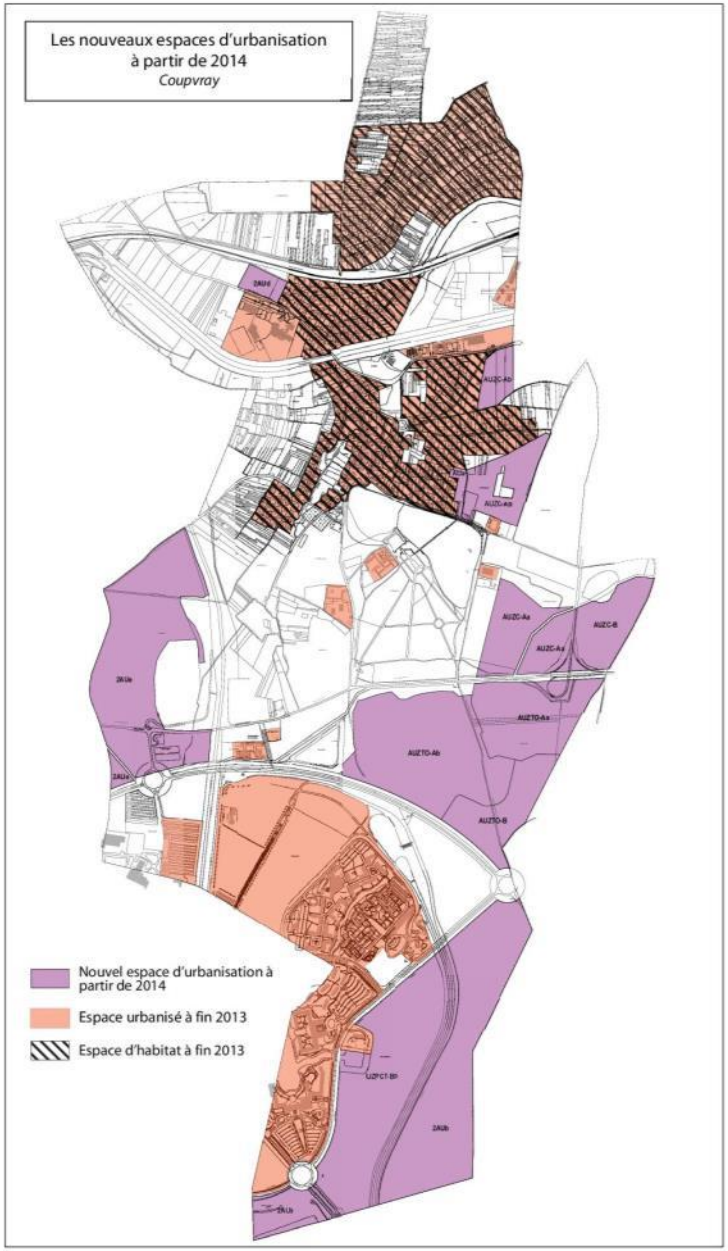


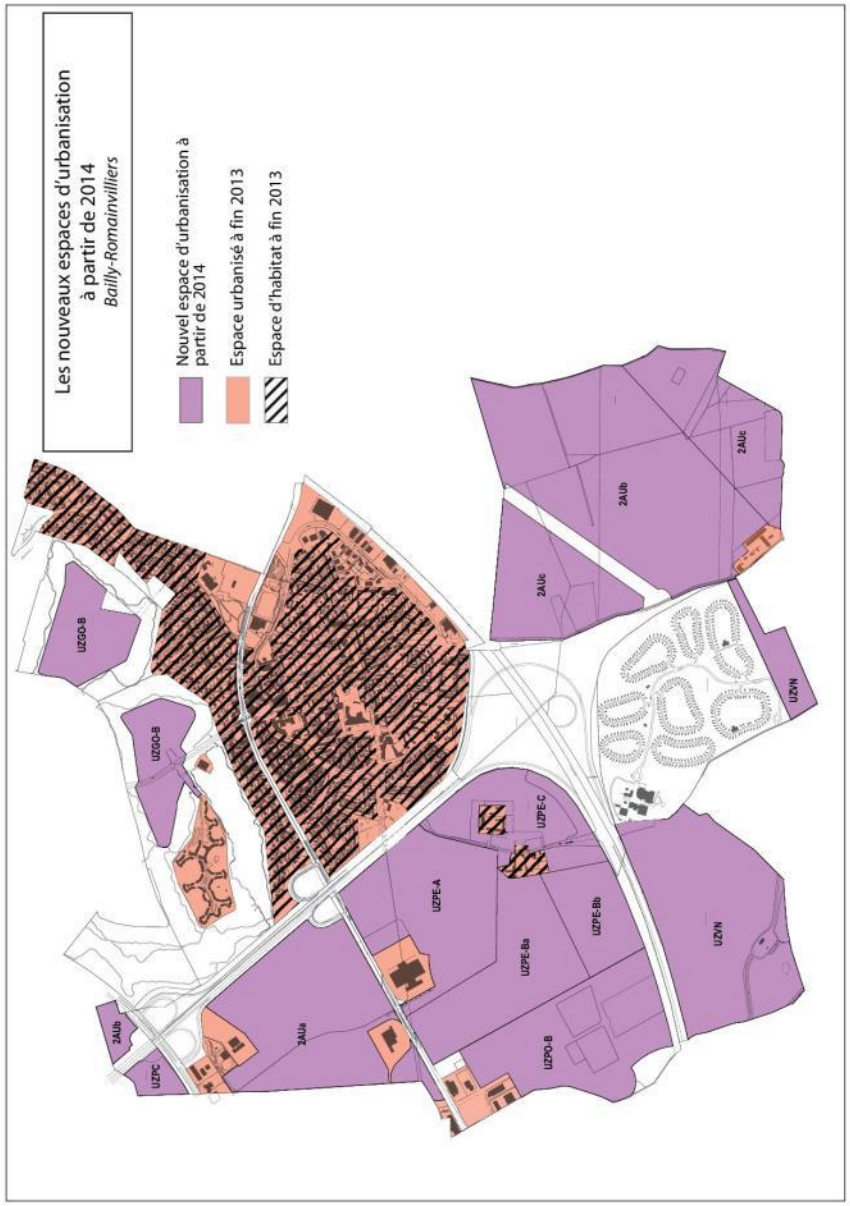
  Il s'agit de s'assurer que les nouveaux espaces d'urbanisation au PLUi ne consomment pas plus de surface que ce qui est prévu dans les secteurs d'urbanisation préférentielle du SDRIF.

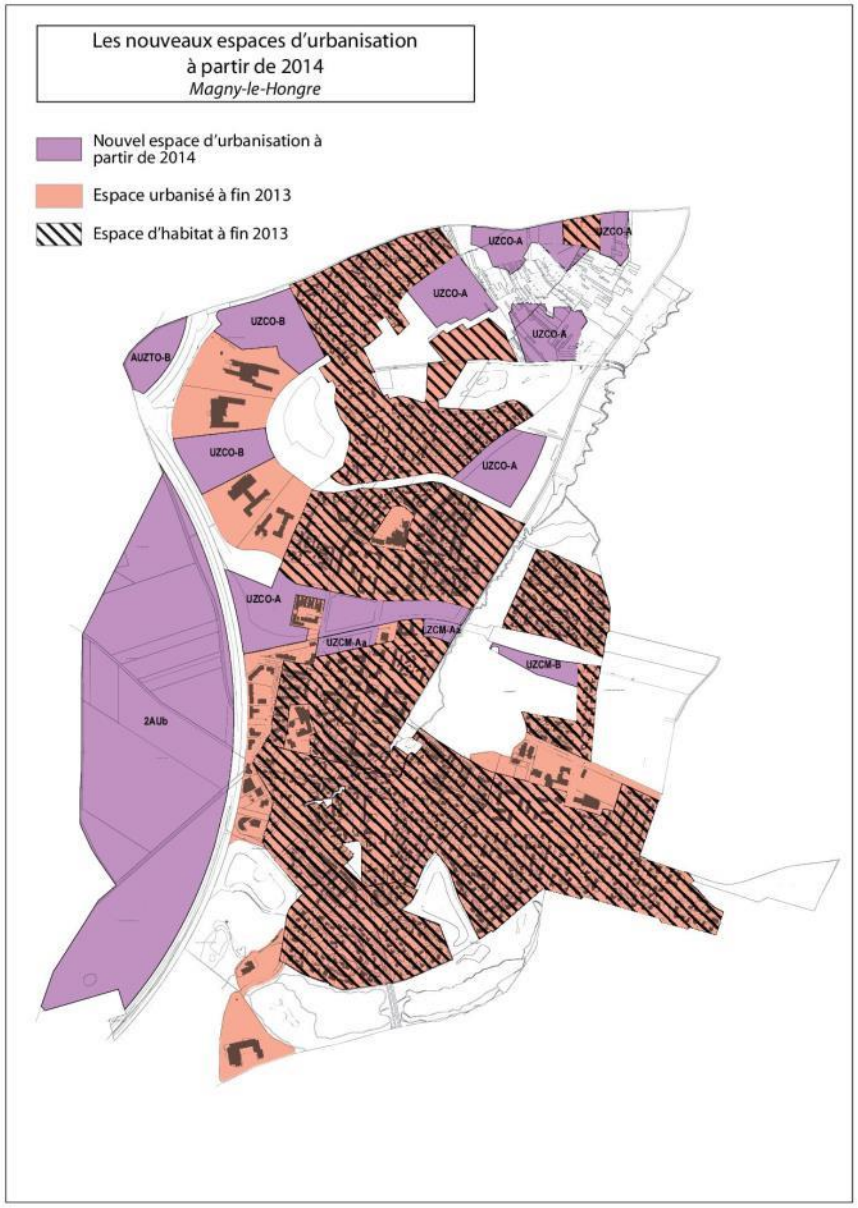
- Le respect de la densité minimale de 35 logements/ha en moyenne pour les espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle.


Les nouveaux espaces d'urbanisation à partir de 2014
Chessy
Nouvel espace d'urbanisation à partir de 2014
Espace urbanisé à fin 2013
Espace d'habitat à fin 2013
UZCH-A
UZSC-A
UZSC-B
UZSC-Cb
UZSC-Cb
UZCU
UZCU
UZSC-Ca
UZSC-Ca


Les nouveaux espaces d'urbanisation à partir de 2014
Serris
2AUb
UZCU
UZCU
2AUb
UZPC
UZGA
2AUa
UZBS-Ba
UZBS-Bb
UZC-A
UZPO-B
UZC-B
UZVN
Nouvel espace d'urbanisation à partir de 2014
Espace urbanisé à fin 2013
Espace d'habitat à fin 2013


Les nouveaux espaces d'urbanisation
à partir de 2014
Coupvray
Nouvel espace d'urbanisation à partir de 2014
Espace urbanisé à fin 2013
Espace d'habitat à fin 2013


Les nouveaux espaces d'urbanisation
à partir de 2014
Bailly-Romainvilliers
Nouvel espace d'urbanisation à partir de 2014
Espace urbanisé à fin 2013
Espace d'habitat à fin 2013


Les nouveaux espaces d'urbanisation
à partir de 2014
Magny-le-Hongre
Nouvel espace d'urbanisation à partir de 2014
Espace urbanisé à fin 2013
Espace d'habitat à fin 2013
UZCO-A
UZCO-A
UZCO-A
UZCO-A
UZCO-B
AUZTO-B
UZCO-B
UZCO-A
UZCO-A
UZCM-Aa
UZCM-Aa
UZCM-B
2AUb

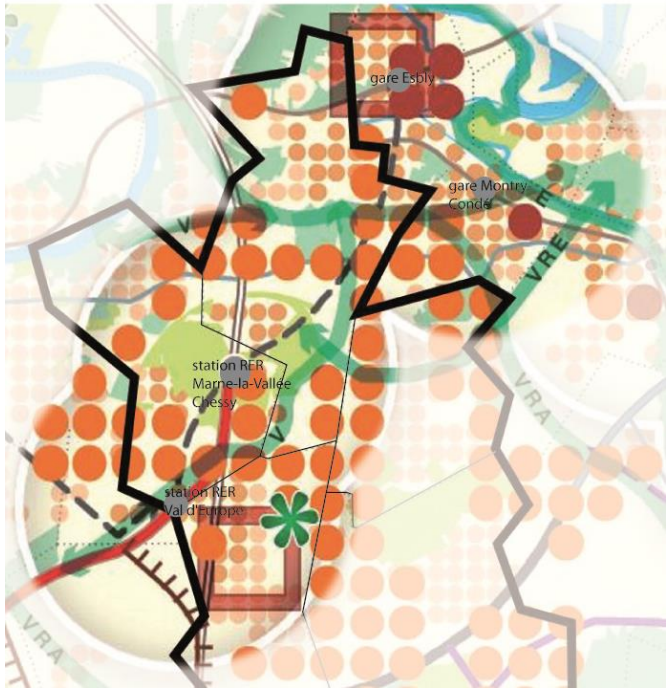
SYNTHESE SUR LE VAL D'EUROPE

	Chessy	Serris	Coupvray	Bailly-Romainvilliers	Magny-le-Hongre	TOTAL
Surface (en ha) de l'urbanisation préférentielle prévue au SDRIF	225	175	300	550	250	**1500**
Surface (en ha) des nouveaux espaces d'urbanisation au PLUi	107,1	193,1	209,3	372,5	110,6	**992,6**
Surface (en ha) des nouveaux espaces d'urbanisation à vocation mixte au PLUI	39,4	91,6	74,0	75,6	31,3	**311,9**
Nombre de logements prévisionnels entre 2014 et 2030	2300	3964	2630	1600	650	**11144**
Densité brute de logements à l'hectare	59,5	38,2	35,5	21,2	20,8	**35,0**
Nombre d'emplois prévisionnels entre 2014 et 2030	2900	8800	1900	3850	550	**18000**

Sur les cinq communes du Val d'Europe prises dans leur ensemble, les conclusions sont les suivantes :

- Les nouveaux espaces d'urbanisation au PLUi (992 ha) ne consomment pas plus de surface que l'urbanisation préférentielle prévue au SDRIF (1500 ha),
- Sur la totalité des espaces d'habitat, **la densité de logements à l'ha est de 35 en moyenne** et répond à l'objectif du SDRIF ; ce calcul correspond à une densité brute dans la mesure où la majorité de ces espaces d'habitat vont accueillir une mixité urbaine importante avec la présence d'activités économiques, commerciales, d'équipements et de services qui ne sont pas pris en compte dans ce calcul. Ainsi, la densité réelle de logements à l'ha sera certainement nettement supérieure à 35.

- **Les secteurs de développement à proximité des gares**



L'objectif introduit au SDRIF vise à valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 km autour d'une gare représentée de façon indicative sur la carte de destination générale.

Le territoire du Val d'Europe est notamment concerné par les secteurs situés autour des stations RER Marne-la-Vallée Chessy et Val d'Europe.

Les gares d'Esbly et de Montry-Condé impactent également la pratique des habitants des communes de Coupvray et Magny-le-Hongre.

- **Les agglomérations des pôles de centralité à conforter**

La commune de Serris est par ailleurs repérée comme pôle de centralité (carré rouge). Elle est ainsi définie comme pôle de centralité des agglomérations, bassin de vie ou aire d'attractivité élargie. L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en définissant des secteurs limités regroupant les équipements et activités structurants du territoire.

Ces pôles doivent être renforcés en :

- Développant l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- Valorisant le potentiel de mutation et de densification ;
- Favorisant le développement de l'emploi ;
- Implantant en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- Confortant les transports collectifs.

Ce secteur correspond, dans sa traduction au PLUi, au centre urbain de Serris, qui concentre un grand nombre d'équipements existants et en

projets, structurants et de proximité, tels qu'un équipement culturel, un centre de loisirs, un groupe scolaire, un établissement d'enseignement, une salle sportive, etc. Il présente une grande mixité des fonctions urbaines. Cette zone se trouve à proximité immédiate de la station RER Val d'Europe, et est reliée à la gare TGV de Marne-la-Vallée, elle est donc très bien desservie.

Il concerne également pour partie la ZAC des Gassets qui doit accueillir notamment une extension du centre commercial de 50 000 m², des activités et un pôle universitaire. Le Nord-Est de Coupvray, en lien avec Esbly, est également identifié comme pôle de centralité.

3. LES SECTEURS A PRESERVER ET VALORISER

- **Les fronts urbains**

La commune de Serris est concernée par un front urbain d'intérêt régional dans sa limite sud-ouest définissant une limite au-delà de laquelle l'urbanisation ne devra pas s'étendre. Les secteurs situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés mais aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir.

Ainsi, ce front urbain vise à limiter l'urbanisation à la partie Est de la ligne LGV d'interconnexion, et à la partie Nord de l'A4. Cette délimitation a pour objectif de préserver deux espaces agricoles de la plaine de Jossigny.

La carte du PADD illustre bien le souhait de la Communauté d'Agglomération de respecter cette limite à l'urbanisation fixée par le SDRIF au niveau de l'A4 et de la voie ferrée. En effet, les espaces situés de l'autre côté de ces infrastructures sont identifiés comme des espaces naturels et agricoles, pouvant accueillir notamment des activités d'agriculture péri-urbaine.

- **Les espaces agricoles**

Aucun grand ensemble agricole à préserver n'est défini sur le territoire à travers le SDRIF. Néanmoins le PLUi préserve des espaces agricoles sur les communes de Coupvray, Serris et Bailly Romainvilliers à hauteur de plus

de 115ha, montrant la volonté des élus de préserver cette activité économique.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels**

Les espaces naturels et boisés de plus d'un hectare doivent être préservés. De tels espaces sont repérés sur les franges nord de Chessy, Coupvray et Magny-le-Hongre et sur les franges sud de Serris et Bailly-Romainvilliers. Le parc du château de Coupvray est également repéré. Ces secteurs sont néanmoins très limités sur le territoire.

Ces espaces sont protégés dans le PLUi par leur appartenance à la zone N, ou bien par leur identification par des inscriptions graphiques spécifiques figurant au plan de zonage telles que des Espaces Boisés Classés ou bien des Espaces boisés au titre de l'article L123-1-5-III 2 du Code de l'Urbanisme.

L'Espace Boisé Classé situé au Nord de Coupvray est rattaché au massif boisé de plus de 100 hectares situé au Nord. Conformément au SDRIF, une bande de protection de 50 mètres figure sur le plan de zonage , en zone N.

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs**

Des espaces verts et de loisirs sont à maintenir sur Bailly-Romainvilliers (golf et ranch Davy Crockett), au nord et au sud de la commune, ainsi que sur Chessy et Coupvray, ces derniers espaces correspondant au parc Disney et au parc du Bicheret sur Chessy.

Ces espaces sont en partie identifiés par un classement en zone N garantissant leur protection. Néanmoins, certains d'entre eux présentent aujourd'hui des constructions nécessitant un zonage en U, comme par exemple le parc Disney ou encore le ranch Davy Crockett.

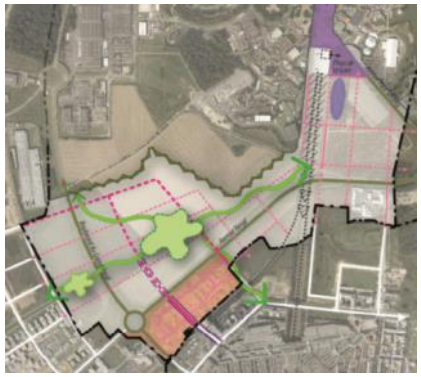
De plus, un espace de loisir d'intérêt régional est projeté au nord-est de la commune de Serris. Cet espace correspond au parc urbain qui doit être réalisé dans le cadre de la ZAC du Pré de Claye. Cette orientation du SDRIF fait référence au projet de création d'un parc urbain de 11 ha tel que prévu par le PIG de 2010. Ce parc est bien intégré dans les OAP du PLUi, dans le cadre du prolongement et du renforcement de la trame verte intercommunale.

- **Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes**

Le SDRIF définit sur le territoire du Val d'Europe trois grandes continuités :

- Une liaison verte qui traverse Coupvray d'Est en Ouest au niveau des espaces boisés situés entre le RD 934 et la rue de Montry. Cette continuité est identifiée dans le schéma de la trame verte et bleue figurant dans l'OAP Environnement reprise par un corridor écologique à préserver ;

En outre, une liaison verte supplémentaire au nord de Coupvray, correspondant au canal de Meaux à Chalifert et à sa ripisylve, non inscrite au SDRIF, est identifiée dans le PLUi. Le canal et ses abords sont bien identifiés dans le zonage par un classement en zone N permettant de protéger cette continuité écologique structurante ;



- Une liaison verte reliant les secteurs agricoles de Jossigny, au sud-ouest du territoire, au canal, en traversant Chessy et le parc du château de Coupvray. Cette liaison est bien reprise dans l'OAP sur la ZAC du Centre Urbain Ouest à Chessy qui prévoit la réalisation d'une coulée verte traversant toute l'opération et ponctuée d'espaces verts et parc urbain (cf. ci-contre). Elle est également prévue sur Coupvray dans l'OAP couvrant les secteurs des Cents Arpents et des 3 Ormes. Entre ces ensembles, le boulevard circulaire assure le rôle de liaison verte par la végétation présente à ses abords ;
- Une continuité écologique, ayant également fonction de liaison verte et d'espace de respiration, relie les espaces boisés à l'est du Val d'Europe aux espaces verts de loisirs du parc Disney. Cette liaison traversant Magny-le-Hongre d'est en ouest est traduite sur le territoire par deux corridors : l'un plus au nord, matérialisée dans l'OAP portant sur le secteur nord-est de Courtalin par un principe de Trame Verte et Bleue à réaliser ou à conforter, l'autre plus au sud, matérialisé dans l'OAP sur l'interface entre la ZAC de Courtalin et le bourg.

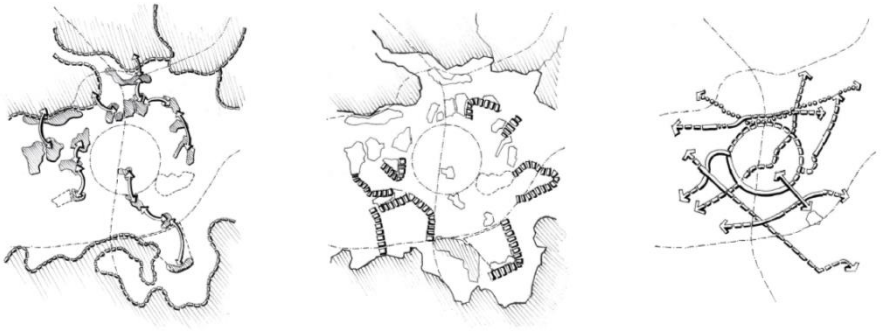
Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

Il est également à noter que l'OAP thématique Environnement traduit le projet de Trame Verte et Bleue du PLUi à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération et fait ainsi apparaitre les corridors à protéger et restaurer, afin que tous les projets à venir prennent bien en considération le réseau écologique local.

Le territoire de Marne-la-Vallée s'inscrit dans la ceinture verte de l'Ile-de-France, comme un maillon Nord-Sud reliant le massif de Ferrières à la Marne. C'est un territoire historiquement agricole et marqué, depuis 1987, par le programme de développement du Projet d'Intérêt Général.

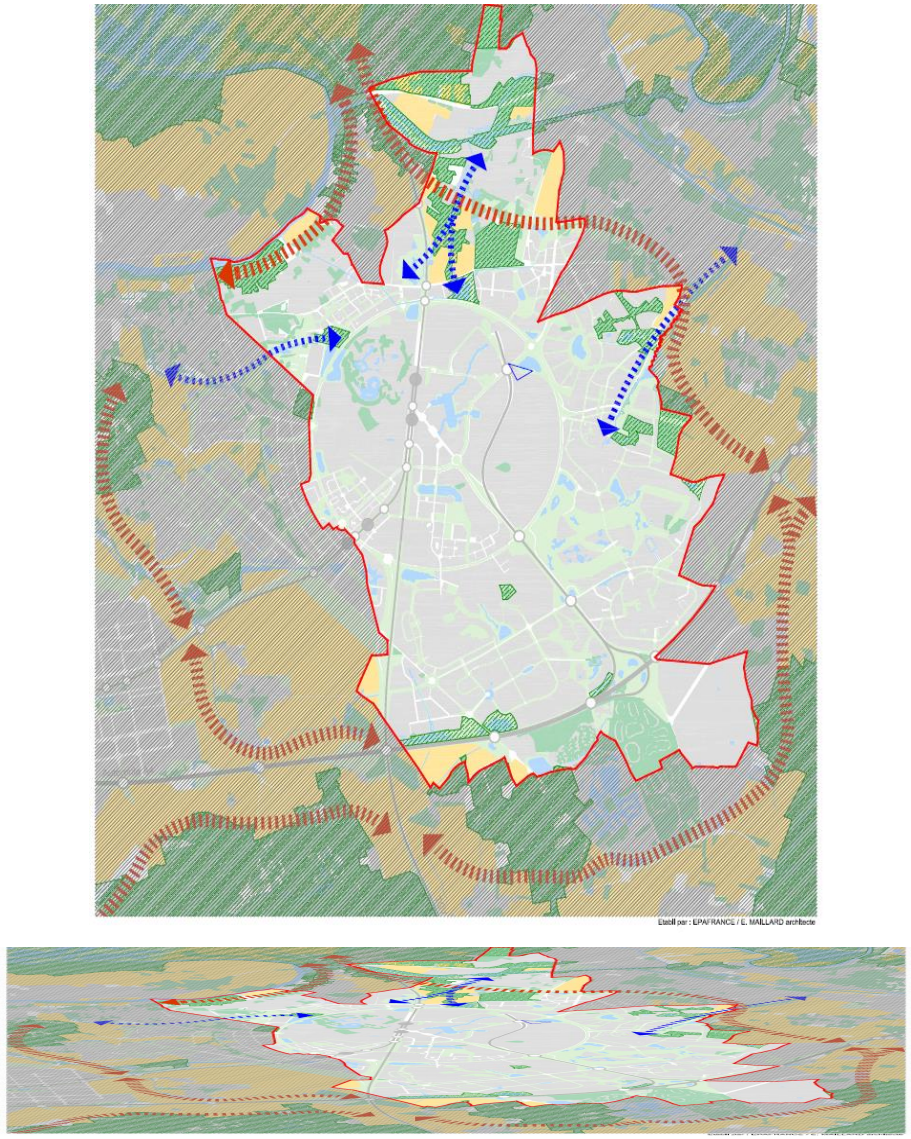
À l'échelle du Val d'Europe, l'urbanisation actuelle et future s'organise autour d'une charpente naturelle cohérente et lisible, prenant appui sur des structures paysagères majeures :

9. Au nord, la vallée de la Marne, dont la rivière constitue la limite de la ville ;
10. À l'est, la vallée du Grand-Morin, vis-à-vis de laquelle le Val d'Europe est positionné légèrement en retrait ;
11. Au sud, l'arc forestier du nord de la Brie boisée constitué des vastes massifs de Crécy et de Ferrières;
12. À l'ouest, les vallées de la Brosse et de la Gondoire ;
13. En son cœur, le Val d'Europe intègre des espaces ouverts, (grands parcs, espaces agricoles), au contact direct avec l'agglomération ;



Le SDRIF définit 3 grandes continuités écologiques sur le territoire du Val d'Europe:

14. Une liaison verte traverse le nord de Coupvray d'est en ouest situés entre la RD 934 et la rue de Montry. Cette liaison est partiellement couverte par un Espace Boisé Classé et classées en zone naturelle qui concourt à son maintien et sa mise en valeur,
15. Une seconde liaison verte relie les secteurs agricoles de Jossigny au parc du château de Coupvray,
16. Enfin, une continuité écologique ayant également fonction de liaison verte et d'espace de respiration traverse la commune de Magny-le-Hongre d'est en ouest au-dessus du bois de Montguillon.

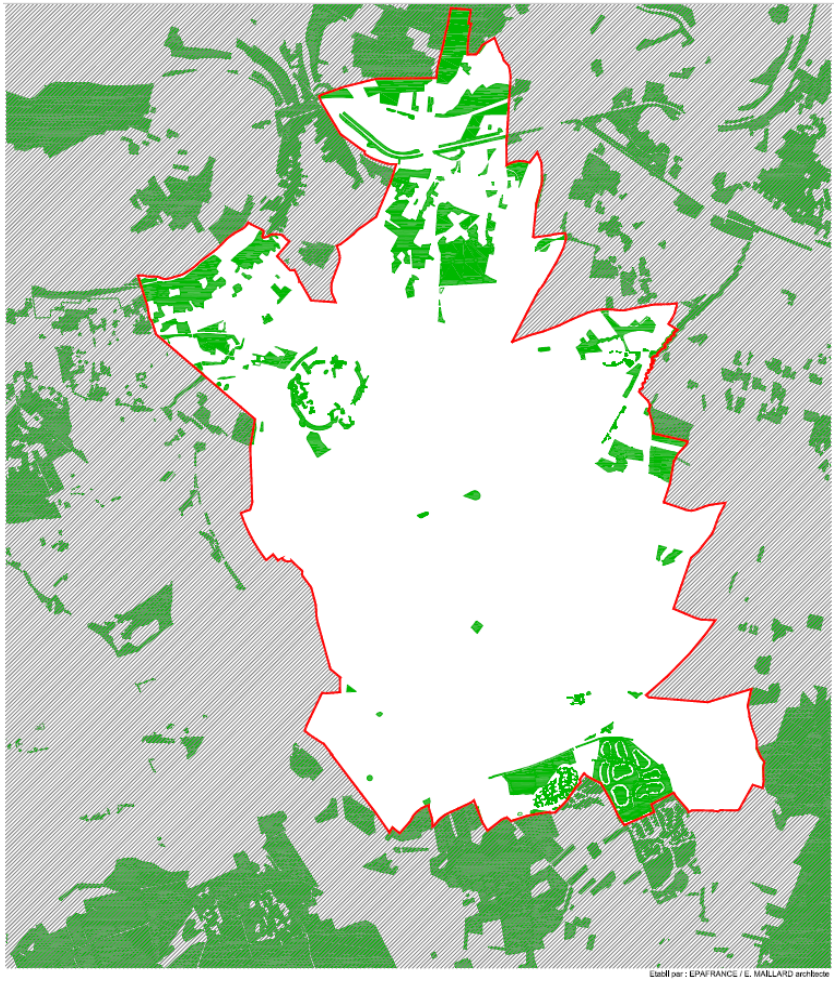


Carte 1 : réservoir de biodiversité

Les liaisons vertes et bleues localisées sur le Val d'Europe sont constituées des milieux boisés, ouverts et humides, des entités paysagères fortes du territoire. Elle relie au nord, la Marne, le Grand Morin, la vallée de la Gondoire aux grands massifs forestiers de Crécy et de Ferrières, au sud du territoire.

Les milieux boisés

Les emprises boisées ne sont pas nombreuses au sein du territoire du Val d'Europe. Les grands espaces boisés sont essentiellement localisés au sud du Val d'Europe. Ces grands massifs (Ferrières, Crécy), disposés en arc de Jossigny à Magny-le-Hongre sont principalement localisés sur le Val de Bussy, où ils sont fortement fragmentés. Ils sont isolés mais constituent des refuges pour la faune au milieu des zones urbanisées et des champs. Certains espaces boisés constituent des espaces de connexion avec les coeurs de nature, tels que le Bois de Chigny et les forêts du territoire de Marne-la-Vallée sur une aire élargie.

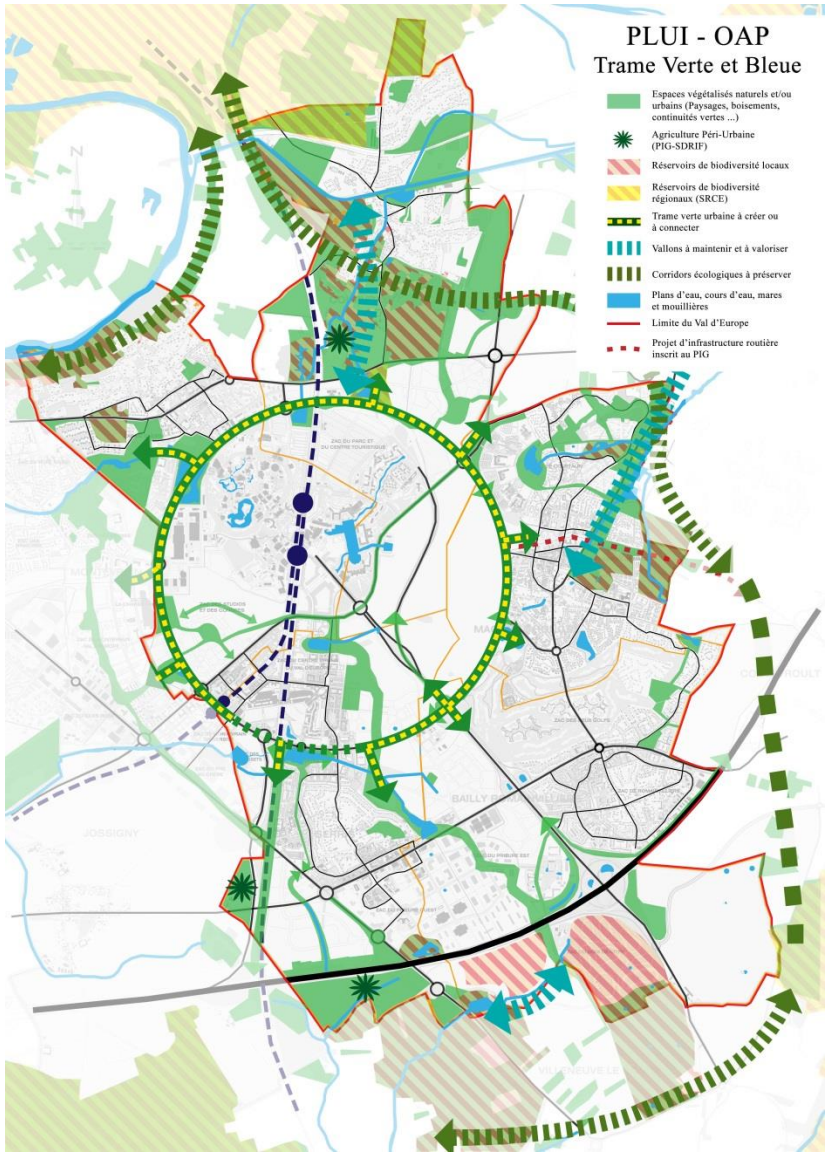


Carte 2 : Les espaces boisés

Les milieux humides et les milieux ouverts

Les milieux humides s'articulent autour des bassins et des rives de la Marne dont certains affluents émergent sur le territoire et s'écoulent le long d'axes nord-sud ou est-ouest. C'est le cas notamment du ru de La Gondoire, du ru des Gassets et du ru du Bicheret. Connectés à des cœurs de nature, ils participent fortement à la mise en réseau des espaces humides. La connexion de certains rus à la Marne ou à d'autres cœurs de nature en fait de véritables relais de biodiversité : c'est le cas du ru des Gassets qui est connecté au ru de la Gondoire et au territoire du Val de Bussy, du ru du Lochy est lui connecté à la rivière du Grand Morin. Ce réseau de rus vient également appuyer une vingtaine de plans d'eau (ru des Gassets, ru du Lochy) qui font un vaste réseau de collecte des eaux pluviales. Ils recueillent en effet les eaux de pluie et les restituent aux rivières grâce aux rus. Ces rus sont les derniers corridors écologiques humides du territoire. Ce réseau est parfois renforcé par des prairies humides accompagnant les cœurs de nature (la Marne, le canal de Chalifert).

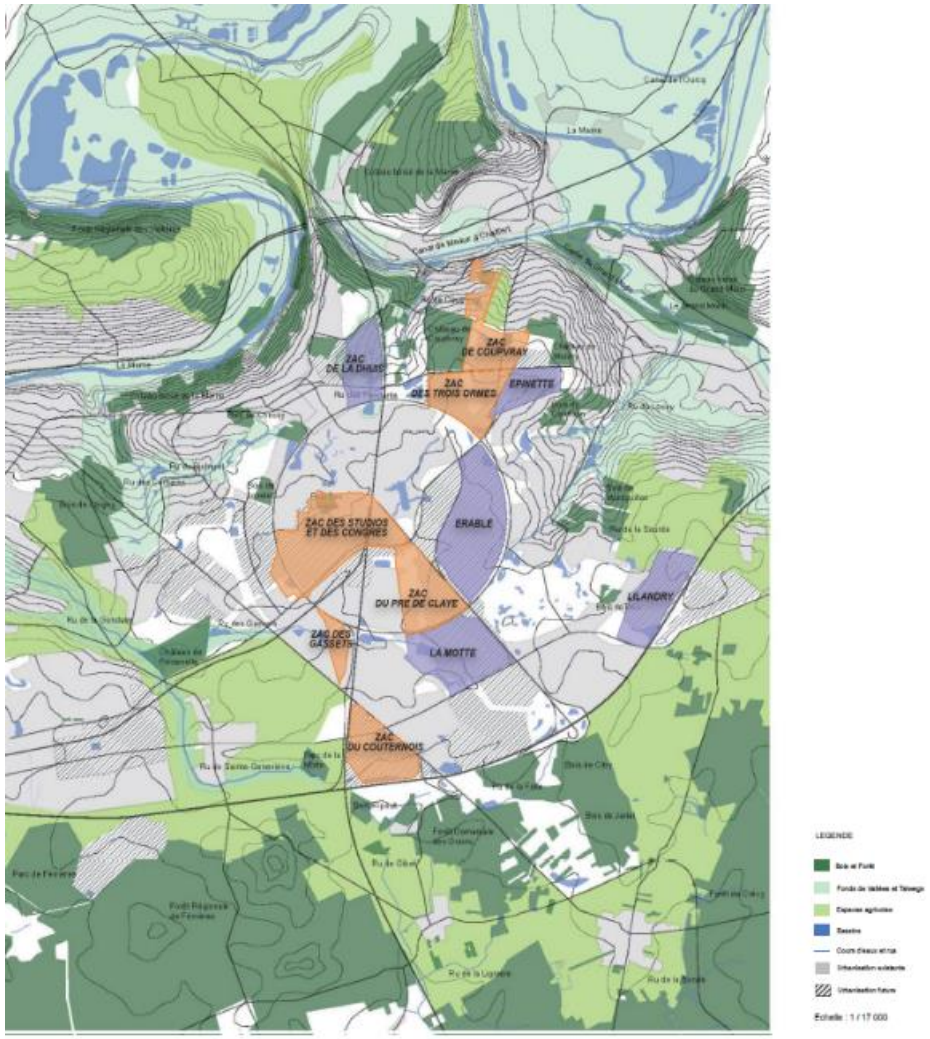
Les milieux ouverts sont constitués de plusieurs espaces : friches herbacées, prairies, espaces cultivés, etc.



carte 3 : Trame verte / trame bleue = synthèse

Le secteur du Val d'Europe est en cours d'urbanisation. Ces aménagements s'accompagnent notamment d'une ambition de réaliser des liaisons vertes et bleues qui dépassent l'échelle d'intervention locale et doivent s'inscrire dans une stratégie territoriale plus large, à l'échelle de l'Agglomération et de la Région.

La Communauté d'Agglomération et l'Epafrance ont élaborés un plan d'actions développement durable, dans un contexte où de nouvelles opérations à forte densité sont prévues (phase 4 PIG). EN effet, six nouvelles ZAC entrent en phase opérationnelle avec l'apparition des premières constructions : ZAC du Couternois, ZAC des Gassets, ZAC des Studios et des congrès, ZAC du Pré-de-Claye et ZAC des Trois Ormes, ZAC de Coupray L'aménagement et l'urbanisation du Val d'Europe constitue un enjeu stratégique dans la mise en place de nouvelles continuités. La restauration de continuités entre les composantes structurantes du paysage selon un axe nord sud et est ouest permettra de connecter les différents espaces de nature existants et programmés et de favoriser les déplacements entre les zones de refuges.



Carte 4 :ZAc en phase opérationnelles et périmètre en cours d'étude

Les projets envisagés sur le territoire du Val d'Europe impliquent de réduire certains de ces espaces ouverts. Ils sont vocation à être urbanisés (habitat, tourisme, activités) avec toutefois l'intégration d'espaces préservés d'urbanisation (espaces verts, agriculture urbaine) sur les communes de Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris et Bailly-Romainvilliers.

Ces nouveaux secteurs d'aménagement concourent à la préservation et au renforcement de la trame verte et bleue locale existante et supra-territoriale.

Dès leur conception en amont, les projets d'aménagements ont intégrés la nécessité de prendre en compte les corridors écologiques définis à l'échelle du Val d'Europe et la nécessité de les raccorder aux continuités existantes.

Ces espaces pourront être de deux types

3. Naturel : cours d'eau, ripisylve, lisière boisée, espaces agricoles ou naturels…
4. Ou plus artificiel : parc urbain, intégration dans les réalisations artificielles d'éléments existants susceptibles d'être maintenus, mail modes doux, haie vive agricole surtout si elle est bordée d'une bande enherbée et/ou d'un fossé, (Coupvray)…

Les obstacles sur le tracé retenu seront limités au maximum pour assurer une véritable fonction de conduction écologique. De plus, une bonne épaisseur de ces liaisons sera recherchée : 10 à 20 m (plus un corridor est large plus il est efficace)

Les projets d'aménagement ont été conçus de façon à ne pas créer d'isolats écologiques. Aussi, pour les zones plus urbanisées, les projets comprennent des aménagements écologiquement poreux notamment dans la conception des espaces publics (ex : mise en place de strates arborées et/ou arbustive et /ou herbacée le long des axes principaux, mail modes doux, réalisation de noues…).

4. *Intégration d'espaces de respiration participant à la mise en réseau des espaces ouverts à travers l'implantation de parcs urbains et/ou l'aménagement de promenades.*

Ces espaces relieront les quartiers aux grands espaces périphériques (liaison vers les bords de Marne et le Canal de Meaux à Chalifert au nord, liaison vers la Vallée de la Gondoire et du Bicheret à l'ouest, liaison vers Montguillon à l'est, liaison vers Villages Nature en direction de Villeneuve-le-Comte et la forêt de Ferrière au sud).

L'objectif est de maintenir certains des espaces ouverts existants, tout en prenant en compte la création de nouveaux espaces ouverts qui permettront de compenser les effets des projets. L'attractivité de ces espaces verts anthropiques, pour la faune et la flore, dépend fortement des modalités de gestion qu'il conviendra d'adapter au mieux. La mise en place d'une gestion différenciée sera recherchée de façon à laisser des zones refuge et favoriser la dynamique des sols.

Ces espaces relais permettront ainsi de traiter les coupures liées aux différentes fonctions urbaines. La connexion des espaces ouverts du Val d'Europe à ceux des territoires limitrophes, notamment le Val de Bussy constitue un enjeu fort participant au développement d'un réseau à l'échelle de la ville nouvelle.

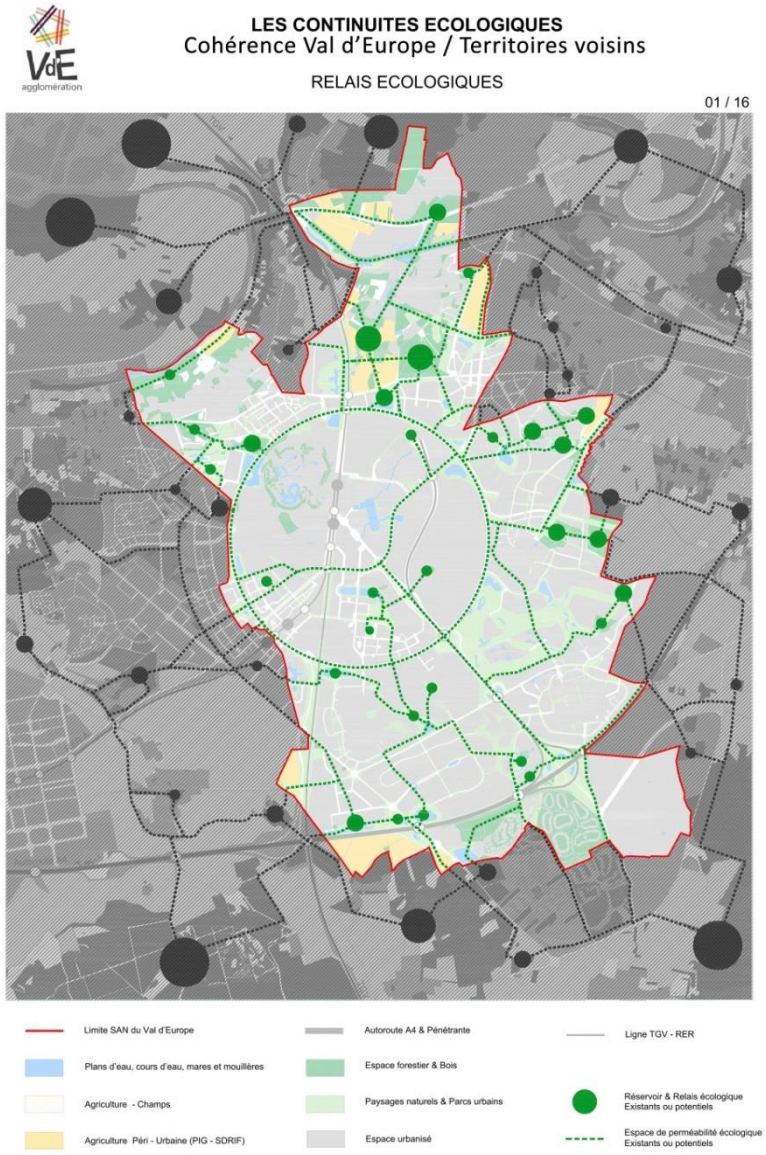
Pour qu'ils soient fonctionnels, ces espaces doivent être le plus large possible et être adaptés aux espèces en place (les reptiles suivent les talus, les chiroptères longent le haies…); Les ruptures seront identifiées et une réponse technique sera apportée

5. *Développer et de renforcer la mise en réseau des espaces humides dans l'optique de les relier aux cœurs de nature (la Marne, les rus).*

Les projets prévus (ZAC des Gassets, ZAC des Studios et des Congrès, ZAC des Trois Ormes) prévoient d'ores et déjà de créer des bassins de régulation des écoulements des eaux pluviales permettant de valoriser la biodiversité et qui participeront au développement d'un réseau des milieux humides. Ces derniers pourront constituer des points d'approvisionnement pour la faune et favoriser le développement d'une flore spécifique. Des connexions devront être développées sur des axes nord-sud vers les cœurs de nature et est-ouest vers les secteurs et territoires limitrophes.

6. *Restauration des rus*

Leur état de conservation est généralement fortement dégradé ce qui diminue la fonctionnalité en termes de continuités. Leur restauration ainsi que celles de leurs berges et de leur libre écoulement est une priorité.



Carte 5 : Carte de synthèse des continuités écologiques

4. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DU SDRIF EN TERMES DE DENSITE HUMAINE ET DE DENSITE RESIDENTIELLE

A l'horizon 2030, le SDRIF impose une augmentation de la densité humaine (somme des emplois et de la population divisée par les espaces urbanisés à fin 2013) et de la densité résidentielle (nombre de logements divisé par les espaces d'habitat à fin 2013), de 15 % pour Chessy, Serris et Coupvray, qui se situent à proximité d'une gare, et 10 % pour Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre.

La justification de la densification à l'horizon 2030 des espaces urbanisés et des espaces d'habitat existant à fin 2013, au regard du SDRIF, nécessite donc d'observer le territoire commune par commune, bien que la démarche globale soit intercommunale.

- **Les données de population, logements et emplois à fin 2013** ***(source : INSEE et la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe)***

ETAT DES LIEUX (FIN 2013)

	SERRIS	MAGNY-LE-HONGRE	COUPVRAY	BAILLY-ROMAINVILLIERS	CHESSY
Population (fin 2013)	8600	8300	2700	7700	4800
Logements (fin 2013)	4198	3422	1131	2928	2200
Emplois à fin 2013 (source la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe)	6898	3729	1252	1839	4433

Source : données de la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe

- **Les espaces urbanisés et les espaces d'habitat à fin 2013 (voir cartes ci-après)**

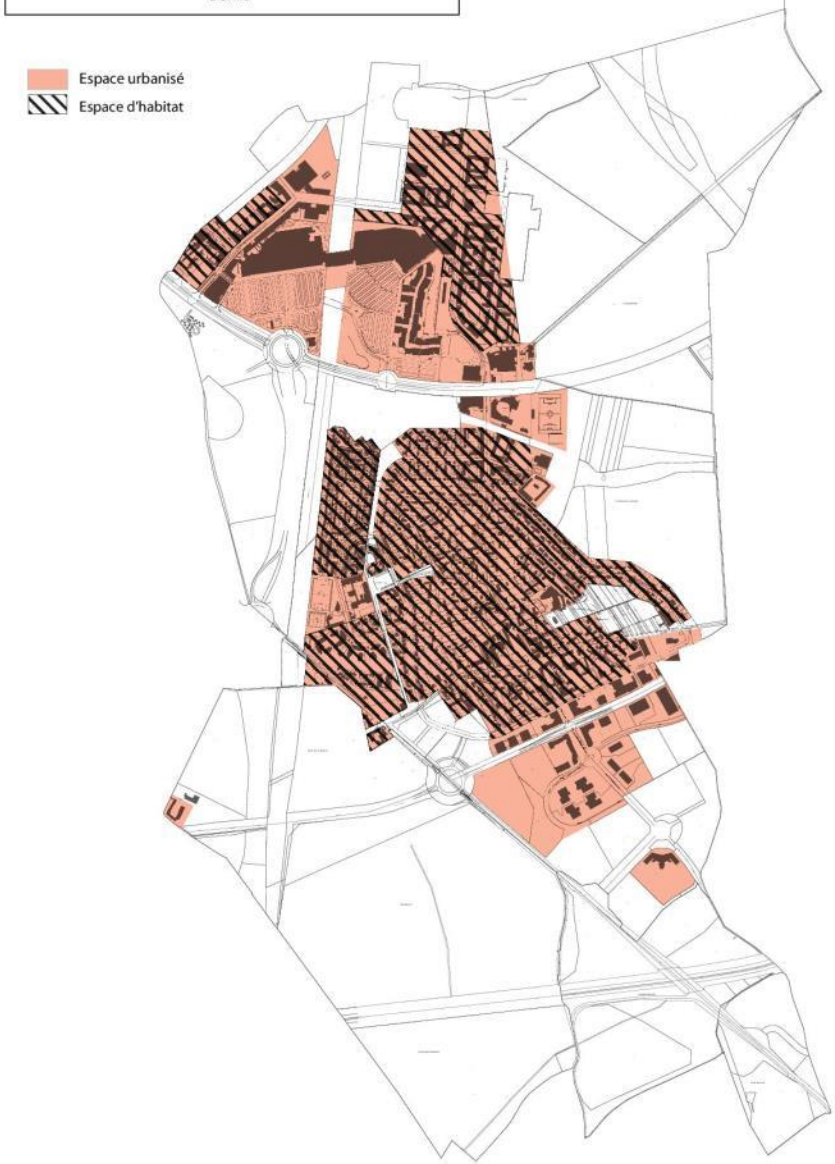
Selon le SDRIF, le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF (décembre 2013) exclut les espaces agricoles, boisés, naturels et en eau ainsi que les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage des hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc…).

L'espace d'habitat comprend quant à lui l'ensemble des espaces urbanisés à dominante résidentielle.

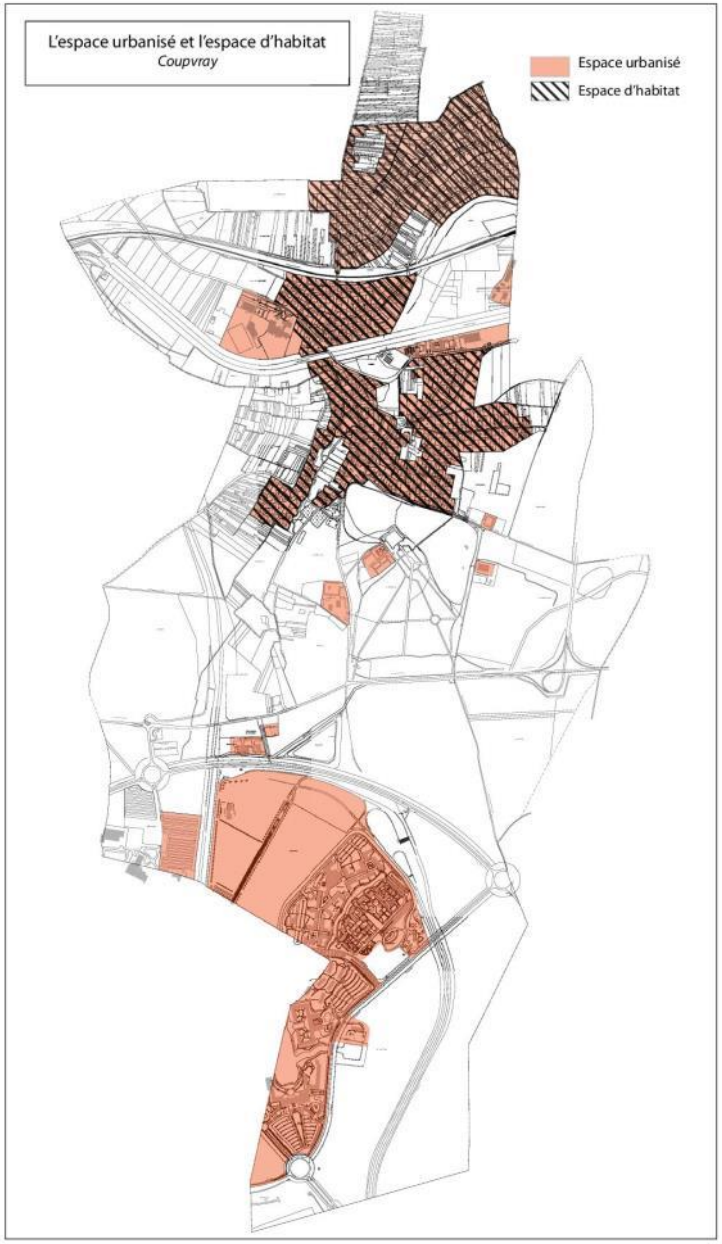
Les espaces urbanisés et d'habitat sur les communes du VAL d'EUROPE (fin 2013)

	SERRIS	MAGNY-LE-HONGRE	COUPVRAY	BAILLY-ROMAINVILLIERS	CHESSY
Espace urbanisé (ha)	172,5	203,9	212,6	181,9	192,3
Espace d'habitat (ha)	97,6	161,9	100,3	125,3	135,6

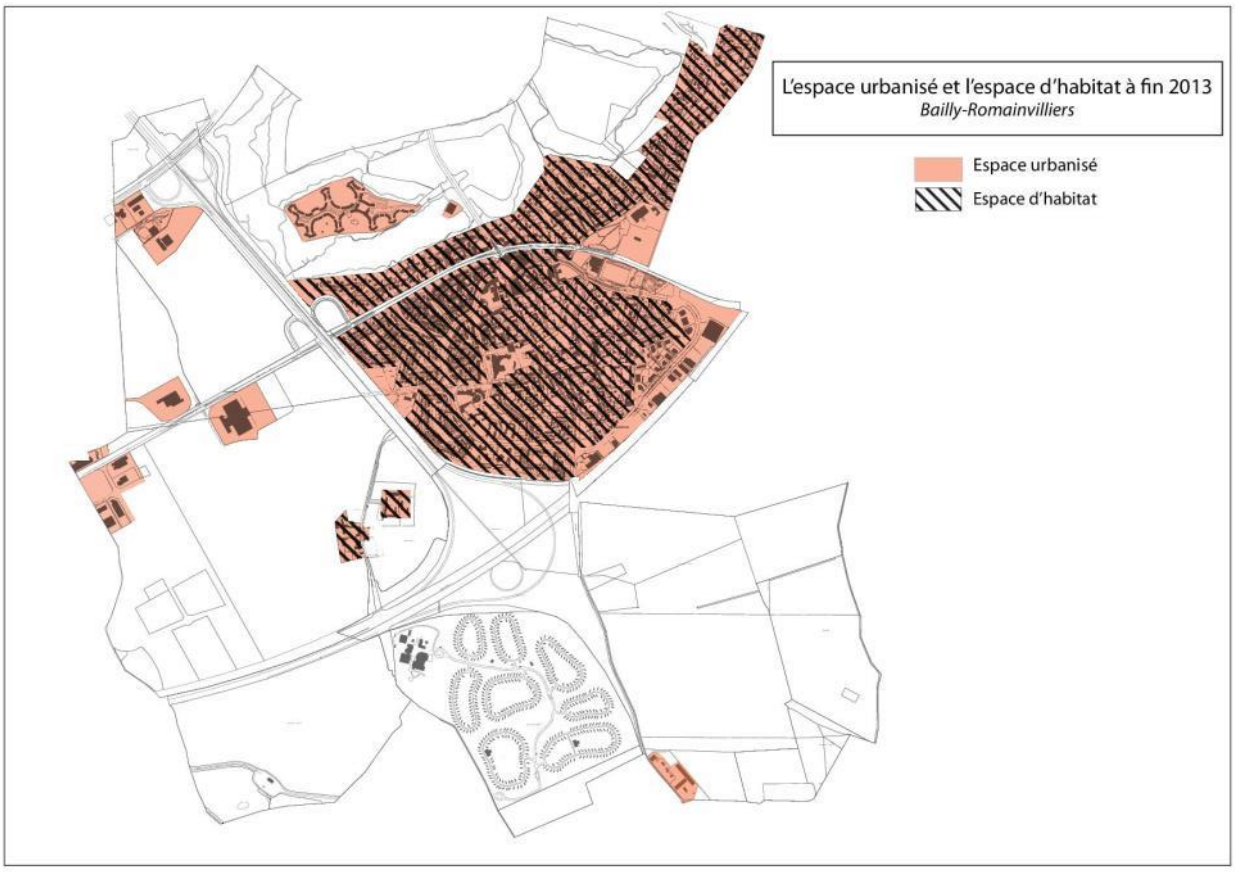
L'espace urbanisé et l'espace d'habitat à fin 2013
Serris



L'espace urbanisé et l'espace d'habitat à fin 2013
Magny-le-Hongre


L'espace urbanisé et l'espace d'habitat
Coupvray
Espace urbanisé
Espace d'habitat

L'espace urbanisé et l'espace d'habitat à fin 2013
Chessy
Espace urbanisé
Espace d'habitat


L'espace urbanisé et l'espace d'habitat à fin 2013
Bailly-Romainvilliers
Espace urbanisé
Espace d'habitat

- **L'évolution de la population, des logements et de l'emploi à horizon 2030 sur les espaces urbanisés et d'habitat à fin 2013**

a) Les logements

Afin d'obtenir le nombre de logements à l'horizon 2030 sur les espaces d'habitat à fin 2013 de chacune des communes du Val d'Europe, il est réalisé la somme :

- du nombre de logements à fin 2013 (source : la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe – voir 1.),
- du nombre de logements prévus entre 2014 et 2030 au sein des espaces d'habitat à fin 2013 des ZAC (Source : la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe),
- de l'estimation des logements réalisables sur le potentiel foncier du tissu urbain hors ZAC identifié dans le tome 1 du rapport de présentation du PLUi,
- de l'estimation des logements supplémentaires issus de l'évolution du parc de logement au regard des phénomènes de restructuration, division, modification d'usage des logements (source : la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe).

L'estimation des logements réalisables sur le potentiel foncier du tissu urbain hors ZAC est réalisée en multipliant le potentiel foncier par une densité moyenne de logements. Il est pris comme hypothèse des densités moyennes de 25 logements/ha pour l'urbanisation des secteurs en centre bourg et 12 logements/ha pour les secteurs de densification des parcelles bâties (hors centre-bourg et hors ZAC)[17].

L'estimation des logements supplémentaires issus de l'évolution du parc de logement est réalisée à partir des opérations identifiées de restructuration auxquelles sont retranchées les disparitions de logements. Cette restructuration nette est ensuite réévaluée sur la base des ratios issus de données moyennes observées en Ile-de-France. Sur ces bases et considérant le contexte du Val d'Europe et notamment la pression urbaine, l'âge du parc et les

[17] La densité de 25 logements/ha correspond à la moyenne des densités évaluées dans l'habitat ancien sur les communes du Val d'Europe dans le tome 1 du rapport de présentation du PLUi (p.54).
La densité de 12 logements/ha correspond à la moyenne des densités évaluées en tissu pavillonnaire sur les communes du Val d'Europe dans le tome 1 du rapport de présentation du PLUi (p.54)

évolutions attendues en matière de densification, les objectifs et ratios utilisés pour mettre cette restructuration en perspective et en établir une répartition par commune et dans le temps sont les suivants :

- une offre nouvelle nette en logements = 5 % de la production neuve sur 30 ans
- un objectif de continuité du taux constaté de démolition - disparation du parc = 2 % du parc sur 10 ans
- en considérant que le parc de 1999 constitue le parc de référence pour la répartition de cette restructuration entre les communes

LES LOGEMENTS A L'HORIZON 2030 SUR LES ESPACES D'HABITAT A FIN 2013

		SERRIS	MAGNY-LE-HONGRE	COUPVRAY	BAILLY-ROMAINVILLIERS	CHESSY
Logements (fin 2013)		4198	3422	1131	2928	2200
Logements supplémentaires en ZAC (2014-2030)		385	25	0	198	385
Nombre de logements supplémentaires issus du potentiel foncier dans le tissu urbain hors ZAC à l'horizon 2030	Potentiel foncier en centre-bourg (ha)*	3.04	2.92	3.56	1.16	2.94
	Potentiel foncier hors centre-bourg et hors ZAC (ha)*	0	0	19.4	0	19.3
	TOTAL (logements)	**76**	**73**	**321**	**29**	**305**
Nombre de logements supplémentaires issus de l'évolution du parc de logements (restructuration, division, modification d'usage des logements) à l'horizon 2030		**99**	**410**	**106**	**143**	**61**
Total de logements à l'horizon 2030		**4758**	**3930**	**1558**	**3298**	**2951**

*Source : Tome 1 du rapport de présentation

b) La population

L'estimation de la population à l'horizon 2030 sur les espaces d'habitat à fin 2013 est obtenue par la somme :

- De la population fin 2013 (source : la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe),
- De l'estimation du nombre d'habitants supplémentaires engendré par la mise en œuvre des logements entre 2014 et 2030 (voir a).

LA POPULATION A L'HORIZON 2030 SUR LES ESPACES D'HABITAT A FIN 2013

	SERRIS	MAGNY-LE-HONGRE	COUPVRAY	BAILLY-ROMAINVILLIERS	CHESSY
Nombre d'habitants (fin 2013)	8600	8300	2700	7700	4800
Nombre de logements supplémentaires entre 2014 et 2030	560	508	427	370	751
Taille des ménages	2,5				
Potentiel d'habitants supplémentaires (2014-2030)	1400	1270	1067	925	1877
Potentiel de population totale à l'horizon 2030	**10000**	**9570**	**3767**	**8625**	**6677**

c) Les emplois

L'estimation du nombre d'emplois à l'horizon 2030 sur les espaces urbanisés à fin 2013 est obtenue par la somme :

- Du nombre d'emplois fin 2013 (source : la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe),
- De l'estimation du nombre d'emplois créé entre 2014 et 2030 (source : la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe).

LES EMPLOIS A L'HORIZON 2030 SUR LES ESPACES URBANISÉS A FIN 2013

	SERRIS		**MAGNY-LE-HONGRE**		**COUPVRAY**		**BAILLY-ROMAINVILLIERS**		**CHESSY**	
Emplois à l'horizon 2030	Emplois (fin 2013)	6898	Emplois (fin 2013)	3729	Emplois (fin 2013)	1252	Emplois (fin 2013)	1839	Emplois (fin 2013)	4433
	Emplois supplémentaires entre 2014 et 2030	3552	Emplois supplémentaires entre 2014 et 2030	0	Emplois supplémentaires entre 2014 et 2030	0	Emplois supplémentaires entre 2014 et 2030	3450	Emplois supplémentaires entre 2014 et 2030	3800
	TOTAL	10450	**TOTAL**	3729	**TOTAL**	1252	**TOTAL**	5289	**TOTAL**	8233

- **L'évolution de la densité humaine et de la densité résidentielle à l'horizon 2030 sur les espaces urbanisés et d'habitat à fin 2013**

La densité humaine correspond à la somme des habitants et des emplois présents dans l'espace urbanisé de la commune à fin 2013 divisée par la surface de l'espace urbanisé à fin 2013.

La densité résidentielle correspond au nombre de logements présents dans l'espace d'habitat de la commune à fin 2013 divisé par la surface de l'espace d'habitat à fin 2013.

A l'horizon 2030, le SDRIF impose une augmentation de la densité humaine (emplois + population) sur les espaces urbanisés à fin 2013 et de la densité résidentielle (logements) sur les espaces d'habitat à fin 2013, de 15 % pour Chessy, Serris et Coupvray, qui se situent à proximité d'une gare, et 10 % pour Bailly-Romainvilliers et Magny-le-Hongre.

BILAN ETUDE DE DENSIFICATION

	Serris		Magny-le-Hongre		Coupvray		Bailly-Romainvilliers		Chessy	
	2013	**2030**	**2013**	**2030**	**2013**	**2030**	**2013**	**2030**	**2013**	**2030**
Population (A)	8600	10000	8300	9570	2700	3767	7700	8625	4800	6677
Emplois (B)	6898	10450	3729	3729	1252	1252	1839	5289	4433	8233
Logements (C)	4198	4758	3422	3930	1131	1558	2928	3298	2200	2951
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2013 (D)	172,5		203,9		212,6		181,9		192,3	
Superficie de l'espace d'habitat à fin 2013 (E)	97,6		161,9		100,3		125,3		135,6	
Densité humaine (A+B)/D	89,8	118,5	59,0	65,2	18,6	23,6	52,4	76,5	48,0	77,5
Objectif du SDRIF	+15%	103,3	+10%	64,9	+15%	21,4	+10%	57,7	+15%	55,2
Densité résidentielle (C/E)	43,0	48,8	21,1	24,3	11,3	15,5	23,4	26,3	16,2	21,8
Objectif du SDRIF	+15%	49,5	+10%	23,2	+15%	13,0	+10%	25,7	+15%	18,7

Ainsi d'après le tableau ci-avant, l'ensemble des communes répond aux objectifs de densité du SDRIF, excepté pour la commune de Serris, puisque la densité résidentielle atteindra 48,8 logements/hectare (soit une augmentation de 14,7 %) contre 49,5 logements/hectare attendu par le SDRIF (augmentation de 15%).

Compte tenu du très faible écart, 14,7 % au lieu de 15 % et du respect de l'augmentation des densités sur les quatre autres communes, on peut considérer que le PLUI est compatible avec le SDRIF sur l'évolution de la densité humaine et de la densité résidentielle à l'horizon 2030 sur les espaces urbanisés et d'habitat à fin 2013.

- **Respect de l'augmentation de la capacité d'accueil à l'horizon 2030**

Il s'agit de s'assurer que les nouveaux espaces d'urbanisation à partir de 2014 destinés à l'accueil de nouvelles populations et de nouveaux emplois n'induit pas une dé-densification globale de l'espace urbanisé à l'horizon 2030.

En terme de calcul, il s'agit de vérifier que la densité humaine en 2030 (somme de la population et des emplois à l'horizon 2030 sur la superficie totale des espaces urbanisés en 2030) est bien strictement supérieure à la densité humaine en 2013 (somme de la population et des emplois à fin 2013 sur la superficie des espaces urbanisés à fin 2013).

	Serris		Magny-le-Hongre	
	2013	**2030**	**2013**	**2030**
Population interne à l'espace urbanisé de fin 2013	8600	10000	8300	9570
Emplois interne à l'espace urbanisé de fin 2013	6898	10450	3729	3729
Population supplémentaire interne aux zones d'extension entre 2014 et 2030	7928		1300	
Emplois supplémentaires internes aux zones d'extension entre 2014 et 2030	8800		550	
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2013	172,5		203,9	
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2030	365,6		314,5	
Densité humaine à fin 2013	89,8		59,0	
Densité humaine à fin 2030	101,7		48,2	

	Coupvray		Bailly-Romainvilliers		Chessy	
	2013	**2030**	**2013**	**2030**	**2013**	**2030**
Population interne à l'espace urbanisé de 2013	2700	3767	7700	8625	4800	6677
Emplois interne à l'espace urbanisé de 2013	1252	1252	1839	5289	4433	8233
Population supplémentaire interne aux zones d'extension entre 2014 et 2030	5260		3200		4600	
Emplois supplémentaires internes aux zones d'extension entre 2014 et 2030	1900		3850		2900	
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2013	212,6		181,9		192,3	
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2030	421,9		554,4		299,4	
Densité humaine à fin 2013	18,6		52,4		48,0	
Densité humaine à fin 2030	28,9		37,8		74,8	

	TOTAL	
	2013	**2030**
Population interne à l'espace urbanisé de 2013	32100	38639
Emplois interne à l'espace urbanisé de 2013	18151	28953
Population supplémentaire interne aux zones d'extension entre 2014 et 2030	22288	
Emplois supplémentaires internes aux zones d'extension entre 2014 et 2030	18000	
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2013	963,2	
Superficie de l'espace urbanisé à fin 2030	1955,8	
Densité humaine à fin 2013	52,2	
Densité humaine à fin 2030	**55,2**	

Sur les cinq communes du Val d'Europe prises dans leur ensemble, la densité humaine en 2030 (55,2) est bien strictement supérieure à la densité humaine en 2013 (52,2) et répond ainsi à l'objectif du SDRIF.

Néanmoins, sur deux communes, Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers, cela n'est pas vérifié puisque la densité humaine en 2030 est inférieure à celle en 2013. Cela s'explique par le fait que sur ces communes notamment, il y a des zones 2AU qui ne font pas l'objet de programmation en termes d'emplois, ce qui vient de fait fortement minorer la densité humaine en 2030.

PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN D'ILE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014. Il vise à coordonner, à l'échelle régionale, les politiques des acteurs de la mobilité, pour tous les modes de transports, ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, de marchandises mais aussi de livraisons.

Le PDUIF s'articule autour d'un enjeu, celui d'assurer un équilibre durable entre besoins de mobilité et protection de l'environnement et de la santé. Il se décline en deux catégories d'objectifs.

Les objectifs d'évolution des pratiques de mobilité sont :

- La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020,
- Le respect des objectifs de qualité de l'air du PRQA pour les polluants émis par les transports,
- La croissance de 20% des déplacements en transports collectifs,
- La croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélos),
- La diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les objectifs d'amélioration de la performance environnementale du transport de marchandises visent :

- Le maintien des surfaces logistiques multimodales constitutives de l'armature logistique régionale,
- La diminution de la part du fret routier dans le transport de marchandises ayant une origine et/ou une destination en Ile-de-France,
- La diminution de la part des véhicules les plus polluants dans le parc des poids lourds et de véhicules utilitaires légers.

Défis	Prescriptions pour les PLU
4 : donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	**Le PDUIF préconise de respecter des normes minimales en faveur du vélo dans les nouvelles constructions des zones U et AU des PLU :** - Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m², - Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher, - Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a

	minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs, - Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.	
5 : agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	Le PDUIF impose d'inclure dans les PLU des normes de stationnement pour les opérations de bureaux. Ces normes varient selon : - La proximité à des points de desserte structurante - Le zonage d'application du PDUIF Ainsi, **dans les périmètres de 500 mètres autour des gares du RER A Marne-la-Vallée Chessy et Val d'Europe, le PLU doit imposer aux constructeurs un nombre maximum de places de stationnement : une place pour 45 m² de SdP de bureaux (norme plafond).** **Au-delà de ces zones de 500 mètres**, les normes de stationnement automobile sont définies en cohérence avec le zonage d'application : **les documents d'urbanisme ne pourront imposer plus d'une place de stationnement pour 55 m² de SdP de bureaux créées** (norme plancher).	 *Extrait du zonage d'application des normes quantitatives pour les bureaux*

Le PLUi du Val d'Europe s'inscrit dans la logique du PDUIF en ambitionnant d'assurer un équilibre entre besoins de mobilité et protection de l'environnement et de la santé, notamment par :

- **Le renforcement de la mixité des fonctions à l'échelle des quartiers**

Un modèle de développement mixte et équilibré permettra de transformer progressivement les habitudes de déplacement des habitants et autres usagers de la ville, qui auront la capacité de satisfaire leurs besoins en déplacement à proximité de leurs lieux de résidence ou de travail. Dans cet esprit, l'axe 1 du PADD prévoit de « favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers et des bâtiments » tandis que l'OAP thématique « développement durable » définit des objectifs de localisation des opérations d'aménagement par rapport aux services de proximité et aux transports en commun. Dans le règlement du PLUi, la mixité des fonctions est autorisée dans une large partie des zones, à l'exception des zones spécifiques (UE, UR…). Il est cependant rappelé que les activités engendrant des nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle sont interdites dans les zones mixtes.

- **Le renforcement des usages des transports en commun et des modes doux**

Afin de répondre à l'objectif de diminution de la part de la voiture individuelle dans les déplacements, l'axe 4 du PADD prévoit « d'innover dans les mobilités pour corréler le développement de l'offre modale de déplacements au développement urbain et dissuader les déplacements motorisés inutile ». Il est ainsi préconisé de créer des espaces sans voiture, de développer et hiérarchiser le maillage des transports publics, de développer des aménagements et des sites propres pour les bus et de favoriser la mutualisation des lignes de transports en commun mais également de de favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle et de développer l'intermodalité. L'OAP « développement durable » prescrit le développement d'un réseau de modes actifs, notamment de pistes cyclables. Les OAP sectorisées identifient également des tracés existants de liaisons douces à protéger et de nouveaux à créer. Dans l'ensemble des zones U et AU, le règlement du PLUi reprend les normes exigées par le PDUIF en matière de stationnement automobile pour les bureaux et en matière de stationnement vélo, permettant ainsi de favoriser l'usage de ce mode alternatif à la voiture.

Pour les normes de stationnement des logements, les dispositions de l'article L 123-1-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issu de la loi du 20/12/2014 sont prises en compte dans le règlement des communes de Chessy et Coupvray, dans les zone situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'un TCSP.

- **L'optimisation du pôle gare TGV-RER Chessy**

Afin de favoriser l'usage des transports collectifs pour les déplacements domicile-travail, le PADD prévoit d'appuyer le développement économique du Val d'Europe autour du pôle gare TGV-RER de Chessy.

PLAN LOCAL DE DEPLACEMENTS (PLD)

Le PLD a défini 4 grands objectifs :

- Objectif n°1 : faire des transports publics une véritable priorité
- Objectif n°2 : développer l'usage des modes alternatifs à la voiture
- Objectif n°3 : adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances
- Objectif n°4 : assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et de voirie et le PLD

Les développements urbains du Val d'Europe s'articulent autour des 2 gares qui irriguent et desservent notre territoire, et des axes majeurs de transport en commun :

- le pôle-gare de Chessy actuellement constitué d'une gare TGV – RER, d'une gare routière avec dépose-minute et taxis, dont les travaux d'extension sont programmés pour 2015 et qui va être intégralement dédoublé au sud, dans le « centre urbain ouest » de manière à offrir un pôle-gare tourné vers la ville.
- Le pôle-gare de Val d'Europe autour duquel s'articule de centre urbain, lieu de l'intensité urbaine, de la mixité des fonctions (habitat, bureau, commerce, université, …) et de la densité.
- L'axe TCSP Esbly-Chessy-Val d'Europe, sur lequel le nombre de points d'arrêt sera volontairement limité pour respecter la fonction de liaison performante RER A – ligne SNCF Paris-Meaux. Un point d'arrêt et d'échanges avec les lignes de bus du pays Créçois et du réseau Pep's situé au croisement RD5 / RD934 sera au centre de la partie la plus dense des ZAC de Coupvray et des trois ormes, au sein du lieu de vie multifonctionnel de ce quartier. Le point d'arrêt aval, à proximité du collège, renforcera la capacité de mutation aux abords du canal de la zone de l'aulnoye.
- L'axe gare de Chessy-sud – centre urbain Est – La Motte – Parc du Prieuré intégrant la possibilité de rejoindre Villages-Nature, affiché comme support de site propre / voies réservées bus, irrigue une grande partie des développements urbains à venir et permet de mutualiser les flux au bénéfice notamment du développement économique de l'agglomération.

Au-delà des actions menées en lien et en faveur des transports en commun (dans le cadre des financements croisés pour la réalisation d'infrastructures et le fonctionnement du réseau de bus), l'engagement du Val d'Europe pour faciliter les déplacements « tous modes », et

particulièrement pour offrir des alternatives à l'usage individuel de la voiture particulière, malgré les difficultés inhérentes à une ville « en chantier », porte particulièrement sur :

- l'accroissement du réseau cyclable (itinéraires + maillage de parcs à vélos), après une phase de rattrapage ;
- l'intégration au réseau de plateformes de recharges pour véhicules électrique et de covoiturage
- le phasage optimum de l'urbanisation enfin de garantir au mieux une circulation piétonne aisée et confortable au sein des quartiers nouvellement livrés,
- le croisement de trames piétonnes, vélos, bus afin de favoriser l'intermodalité

Concernant la structuration du réseau de voirie, dans un objectif de sécurité, de lisibilité et de fluidité, l'adhésion du SAN aux principes de hiérarchisation du réseau viaire définis dans le PLD est totale.

La construction de la ville nouvelle par secteurs d'aménagement avait pu induire des discontinuités d'itinéraires nuisibles au fonctionnement global de l'agglomération, notamment par un usage non souhaité de certains tronçons par certains flux.

Avec l'avancée de l'urbanisation, la mise en œuvre d'un schéma viaire hiérarchisé et aménagé en fonction des usages souhaités sera réalisée.

Le PLD, qui a été approuvé en 2008 mais arrêté en 2006 et conçu en 2004 – 2005, était fondé sur des prévisions d'urbanisation qui avaient pu évoluer (rappel : nouveau PIG, nouveau SDRIF, nouveau PDUIF). La Communauté d'Agglomération avait jugé utile dans le document arrêté de reprendre les réflexions partagées avec le Conseil Départemental et l'EPA concernant la hiérarchie du réseau viaire et qui visaient essentiellement à distinguer les voies de transit local et les boulevards urbains, en prenant en compte les usages induits par la nature du projet urbain.

A la demande des Services de l'Etat dans le cadre de l'avis transmis par le Préfet de Seine et Marne en date du 13 mai 2015, l'ensemble des RD934, RD93A et RD406 figurent désormais au sein du réseau structurant dans le PLUi.

PARTIE 5 : INDICATEURS DE SUIVI

1. Consommation de l'espace

Indicateurs	Donnée	Etat 0	Date de la donnée état 0	Fréquence de collecte	Source
Modes d'occupation du sol et consommation de l'espace	Superficie totale des milieux naturels et forestiers du territoire (zones N)	571.9 ha	2014	A chaque révision/modification	IAU / zonage
	Superficie totale des milieux agricoles du territoire (zones A)	138.4 ha	2014	A chaque révision/modification	IAU / zonage
	Superficie totale bâtie à vocation d'habitat (zones U habitat)	669.4 ha	2014	A chaque révision/modification	IAU / zonage
	Superficie totale bâtie à vocation d'économie (zones U activité)	1273,3 ha	2014	A chaque révision/modification	IAU / zonage
Evolution de l'urbanisation	Superficie consommée dans les zones AU à vocation d'habitat	87,7 ha	2014	Annuelle	Permis de construire et d'aménager
	Superficie consommée dans les zones AU à vocation d'économie	465,6 ha	2014	Annuelle	Permis de construire et d'aménager

2. Socio-démographie

Indicateurs	Donnée	Etat 0	Date de la donnée état 0	Fréquence de collecte	Source
Evolutions socio démographiques	Suivi de l'évolution de la population (population totale et population supplémentaire par période)	Val d'Europe : 28 341 habitants Serris : 7 886 habitants Bailly : 6 884 habitants Magny-le-Hongre : 6 580 habitants Chessy : 4 355 habitants	2011	Annuelle	INSEE

		Coupvray : 2 656 habitants			
	Evolution du solde naturel	+ 201% / an	2006-2011	Tri annuelle	INSEE
	Evolution du solde migratoire	+ 208% / an	2006-2011	Tri annuelle	INSEE
	Indice de jeunesse	Val d'Europe : 3,1 Serris : 2,1 Bailly-Romainvilliers : 6 ,3 Magny-le-Hongre : 5,7 Chessy : 3,1 Coupvray : 1,0	2011	Tri annuelle	INSEE
	La taille des ménages	Val d'Europe : 2,6	2011	Tri annuelle	INSEE

3. Habitat

Indicateurs	Donnée	Etat 0	Date de la donnée état 0	Fréquence de collecte	Source
Type de logements	Part des maisons et appartements	Val d'Europe : 47% de maisons / 53% d'appartements Bailly : 59% / 41% Chessy : 42% / 58% Coupvray : 97% / 3% Magny : 55% / 45% Serris : 23% / 77%	2011	Tri annuelle	INSEE
Construction neuves	Nombre de logements livrés	-	-	Annuelle	Suivi des permis de construire et d'aménager par opération
	Types de logements livrés (logements familiaux, résidences)	-	-	Annuelle	
	Densité des opérations (en	-	-	Annuelle	

	logements / ha)				Déclarations d'ouverture de chantiers (DOC) Données de la Communauté d'Agglomération, complétées par la source SITADEL
Logement et mixité sociale	Nombre de logements SRU de type logement familial	Val d'Europe : 1 314 Bailly : 462 Chessy : 204 Coupvray : 38 Magny : 187 Serris : 423	2014	Annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération
	Nombre de logements SRU de type résidences	Val d'Europe : 902 Bailly : 325 Chessy : 126 Coupvray : 0 Magny : 224 Serris : 227	2014	Annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération
	Part des logements SRU totaux sur les résidences principales	Val d'Europe : 18,7% Bailly : 28,4% Chessy : 15,7% Coupvray : 3,5% Magny : 15.7% Serris : 19,8%	2014	Annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération, INSEE
Diversification de l'offre résidentielle	Evolution du nombre de logements familiaux et de résidences	Val d'Europe : 11 871 logements familiaux / 902 résidences Bailly : 2 600 logements familiaux / 325 résidences Chessy : 2 074 logements familiaux /	2014	annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération

		126 résidences Coupvray : 1 150 logements familiaux / 0 résidence Magny : 2 857 logements familiaux / 224 résidences Serris : 3 200 logements familiaux / 227 résidences			
Logements vacants	Evolution du nombre et de la part des logements vacants	Val d'Europe : 639 logements vacants / 5.2% des résidences principales	2014	annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération
Logements spécifiques	Nombre de places dans les aires d'accueil des gens du voyage	Val d'Europe : 50 places Magny : 10 places Coupvray/Chessy : 20 places Bailly/Serris : 20 places	2010	Tri Annuelle	Préfecture
	Nombres de logements adaptés aux personnes en difficulté	Val d'Europe Ensemble des établissements en hébergement (hors enfance) : 38,7 / 1000 habitants	2010	Tri Annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération
	Nombres de logements adaptés aux personnes âgées dépendantes ou non	Val d'Europe 1 EHPAD (à Serris) d'une capacité de 93 places	2010	Tri Annuelle	Préfecture, Données de la Communauté d'Agglomération
	Nombres de logements adaptés aux personnes handicapées	Val d'Europe 73 places réparties dans plusieurs structures	2010	Tri Annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération

4. Economie

Indicateurs	Donnée	Etat 0	Date de la donnée état 0	Fréquence de collecte	Source
Emplois	Suivi du nombre d'emplois sur le territoire	21 982 emplois Objectif 2030 : 33 969 emplois	2011	Tri annuelle	INSEE, Données de la Communauté d'Agglomération
	Suivi du taux d'emplois	1,45 Objectif de maintien du taux d'emploi au-dessus de 1	2011	Tri annuelle	INSEE, Données de la Communauté d'Agglomération
Tourisme	Nombre d'emploi dans le tourisme	14 500 emplois « Disney » - 58% de l'emploi	2013	Tri annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération, Disney
Commerces	Evolution du nombre et de la part des commerces	24% des entreprises 505 établissements	2010	Tri annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération, CCI

5. Transport

Indicateurs	Donnée	Etat 0	Date de la donnée état 0	Fréquence de collecte	Source
Réalisation des documents, équipements et infrastructures de transport	Avancement du schéma directeur des mobilités	-	-	Fin du PLU	Données de la Communauté d'Agglomération
	Aménagement de sites propres pour les TCSP	-	-	Fin du PLU	Données de la Communauté d'Agglomération, CG
	Création d'un TCSP	-	-	Fin du PLU	Données de la Communauté d'Agglomération, CG
	Création de nouvelles liaisons inter-quartiers et inter-bourg	-	-	Fin du PLU	Données de la Communauté d'Agglomération et communales
	Création d'espaces sans voiture	-	-	Fin du PLU	Données de la Communauté d'Agglomération et communales
	Création de parking de covoiturage, de parking-relais	-	-	Fin du PLU	Données de la Communauté d'Agglomération
	Mise en place de vélos partagés, de voitures partagées	-	-	Fin du PLU	Données de la Communauté d'Agglomération et communales

6. Equipements

Indicateurs	Donnée	Etat 0	Date de la donnée état 0	Fréquence de collecte	Source
Equipements solaires	Capacité résiduelle des équipements scolaires	Coupvray : Ecole primaire, 12 classes ouvertes sur 16 Serris : Lycée, 900 élèves	2011	Annuelle	Données communales
Equipements généraux	Réalisation de nouveaux équipements	-	-	Tri annuelle	Données de la Communauté d'Agglomération et communales