

**Département de Seine et Marne**

**SAN DU VAL D'EUROPE**

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

## **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

### **Note de présentation enquête publique**



Elaboration du PLUI – document arrêté le 12/02/2015

Document approuvé le

# ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU VAL D'EUROPE

**DU VENDREDI 18 SEPTEMBRE  
AU MERCREDI 21 OCTOBRE 2015 INCLUS**

Les pièces du dossier sont tenues à la disposition du public en mairie de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre, Serris, au SAN du Val d'Europe, à la MSP du Val d'Europe à Chessy, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur [www.valeurope-san.fr](http://www.valeurope-san.fr) rubrique actualités/urbanisme/PLUI Val d'Europe

## LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SE TIENDRA À DISPOSITION DU PUBLIC

### VENDREDI 18 SEPTEMBRE

- > 9h30 à 12h30 au SAN du Val d'Europe
- > 14h30 à 17h30 en mairie de Bailly-Romainvilliers

### LUNDI 21 SEPTEMBRE

- > 14h30 à 17h30 en mairie de Magny le Hongre

### VENDREDI 25 SEPTEMBRE

- > 14h30 à 17h30 en mairie de Chessy

### SAMEDI 26 SEPTEMBRE

- > 9h à 12h en mairie de Coupvray

### MARDI 29 SEPTEMBRE

- > 15h à 18h en mairie de Serris

### LUNDI 5 OCTOBRE

- > 15h à 18h à la Maison des services publics du Val d'Europe à Chessy

### JEUDI 8 OCTOBRE

- > 15h à 18h en mairie de Serris

### SAMEDI 10 OCTOBRE

- > 9h30 à 12h30 en mairie de Magny le Hongre

### LUNDI 12 OCTOBRE

- > 14h30 à 17h30 en mairie de Bailly-Romainvilliers

### MERCREDI 14 OCTOBRE

- > 14h30 à 17h30 en mairie de Chessy

### VENDREDI 16 OCTOBRE

- > 15h à 18h en mairie de Coupvray

### MERCREDI 21 OCTOBRE

- > 15h à 18h au SAN du Val d'Europe

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairies de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre, Serris et au SAN du Val d'Europe. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, au SAN du Val d'Europe et par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetePLUI@valeurope-san.fr](mailto:enquetePLUI@valeurope-san.fr), où elles seront annexées au registre et tenues à la disposition du public.



Château de Chessy - BP 40 Chessy - 77701 Marne-la-Vallée cedex 4  
01 60 43 80 80 - [communication@valeurope-san.fr](mailto:communication@valeurope-san.fr)

[www.valeurope-san.fr](http://www.valeurope-san.fr)

### **Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?**

Issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui se substitue au Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement d'un territoire. Il fixe et planifie les règles générales d'utilisation du sol en s'appuyant sur deux notions fondamentales : le développement durable et la gestion économe des sols.

Le PLU s'appuie sur les politiques nationales et territoriales d'aménagement et surtout sur les spécificités du territoire en question. Il est le garant des principes fondamentaux d'un aménagement maîtrisé d'un territoire et de la qualité de son urbanisation.

### **Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?**

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 dote le SAN (Syndicat d'Agglomération Nouvelle du Val d'Europe), en tant qu'Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) de la compétence d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal qui doit couvrir l'ensemble de son territoire.

De plus, conformément aux dispositions de cette loi, les PLU communaux ne peuvent plus faire l'objet d'une procédure de révision depuis le 13 juillet 2013.

Le Comité Syndical du SAN a donc décidé d'anticiper la procédure d'élaboration du PLUI par rapport à la date du 13/07/2013, afin de permettre les évolutions ultérieures des PLU communaux dans le cadre du PLU intercommunal.

La procédure a été engagée par délibération du Comité Syndical du SAN du 12 mars 2012.

Conformément à la loi Grenelle II ce PLUI couvre l'intégralité du territoire de compétence SAN c'est-à-dire les territoires des communes de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris.

### **Spécificités d'un PLUI.**

- L'EPCI doit établir le PLUI en concertation avec les communes.
- Lorsqu'une commune émet un avis défavorable sur les OAP ou le règlement qui la concernent directement, le SAN ne pourra passer outre qu'en arrêtant le projet à la majorité des 2/3.

-Les **dispositions doivent concerner la commune directement.**

-Cette procédure ne s'applique que lorsque le plan est arrêté → ce qui concerne les procédures **d'élaboration** et de **révision**. Pour les **modifications** la commune **ne peut imposer un vote au 2/3**.

-Le PLUI peut intégrer le PLH.

-Le PLUI peut intégrer le PDU lorsque l'EPCI est autorité organisatrice des transports urbains.

### **I/ Cadre juridique et institutionnel du Val d'Europe.**

#### *La ville nouvelle de Marne la Vallée.*

Le territoire du Val d'Europe est lié à l'histoire de la politique des villes nouvelles en France. L'Etat a décidé dans les années 1960 de créer des villes nouvelles et notamment les cinq villes nouvelles franciliennes : Cergy Pontoise, Evry, Melun Sénart, Saint Quentin en Yvelines et Marne la Vallée.

Elles étaient censées rééquilibrer le territoire parisien en créant des pôles fonctionnellement autonomes (équilibre emploi/habitat).

Elles devaient :

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

La ville Nouvelle de Marne la Vallée (opération d'intérêt national) a 30ans. Elle est issue de la volonté de l'Etat de rééquilibrer à l'Est le dynamisme de la région parisienne. Elle couvre 15 000 hectares répartis sur 26 communes et 3 départements (Seine et Marne, Seine Saint Denis et Val de Marne), et accueille environ 280 000 habitants pour 86 000 au moment de sa création.

Marne la Vallée s'étend sur 25 km et comprend 4 secteurs :

- **Le Secteur I** « Porte de Paris » qui comprend 3 communes, Noisy le Grand, Bry sur Marne et Villiers sur Marne. Ce secteur intègre le centre urbain régional de Noisy le Grand – 107 700 habitants.
- **Le Val Maubuée – Secteur II** qui couvre le territoire de six communes : Croissy Beaubourg, Champs sur Marne, Emerainville, Noisiel, Torcy, Lognes et qui intègre la Cité Descartes, premier pôle d'accueil de l'Université et d'écoles nationales – 88 100 habitants.
- **Le Val de Bussy – Secteur III** qui concerne douze communes : St Thibault des Vignes, Bussy Saint Martin, Collégien, Lagny sur Marne, Gouvernes, Conches sur Gondoire, Guermantes, Bussy St Georges, Ferrières en Brie, Montévrain, Chanteloup en Brie et Jossigny – 62 800 habitants
- **Le Val d'Europe – Secteur IV** a été créé en 1987, son périmètre couvre cinq communes : Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre, Serris – 28 593 habitants.

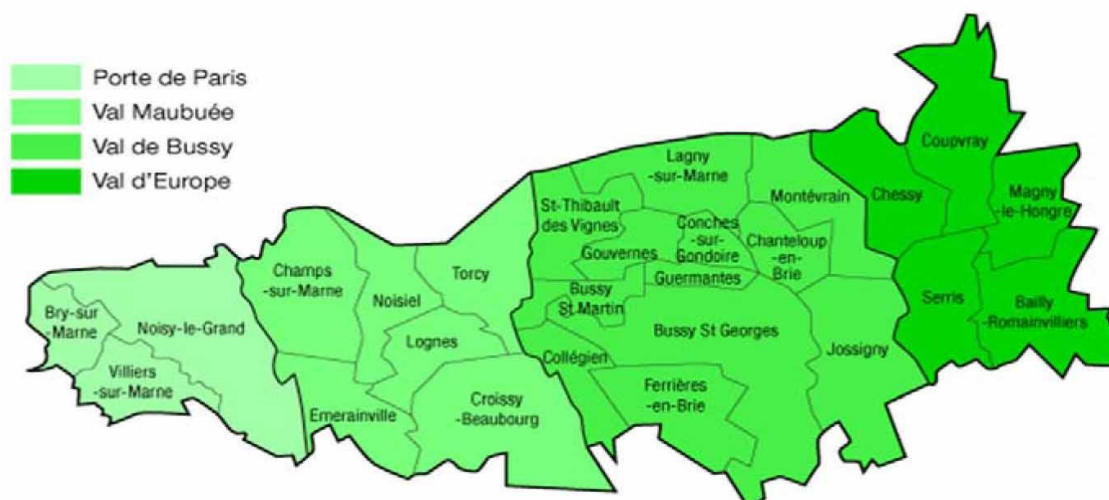
L'aménagement de la ville nouvelle a été confié à deux établissements publics :

- EPAMARNE pour les secteurs 1-2 et 3 qui a été créé en 1972.
- EPAFRANCE pour le secteur IV créée en 1987.

Le périmètre d'intervention d'EPAFRANCE s'est récemment élargi à la commune de Villeneuve le Comte qui doit accueillir pour partie, le projet « Villages nature ».

Les secteurs II et IV sont gérés par deux structures intercommunales :

- La communauté d'Agglomération de Marne la Vallée- Val Maubuée pour le secteur II
- Le SAN du val d'Europe pour le secteur IV.



Source : Le portail sur la Seine et Marne - 77

## **LE VAL D'EUROPE**

La ville nouvelle de Marne la Vallée.

### **1. PRESENTATION**

Situé au nord du département de la Seine et Marne, à 30 km à l'est de Paris, le Val d'Europe est constitué de 5 communes :

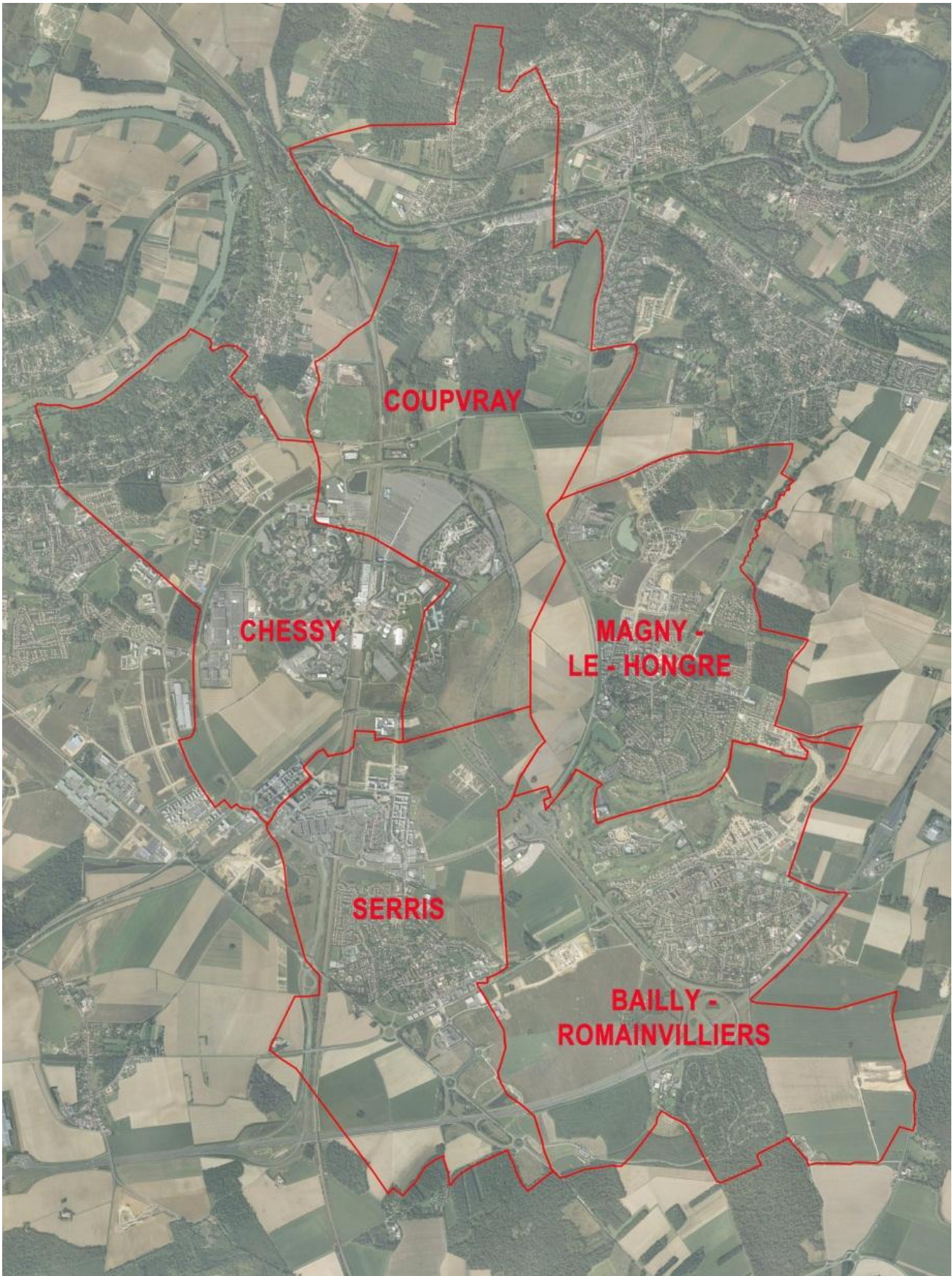
- \* Bailly-Romainvilliers : 801 Ha
- \* Chessy : 574 Ha
- \* Coupvray : 809 Ha
- \* Serris : 565 Ha
- \* Magny-le-Hongre : 466 Ha

Soit une surface totale de 3 215 Ha. (source INSEE)

Pour une population actuelle de 28 593 habitants

commune	Population municipale	Population comptée à part	Population totale
Bailly Romainvilliers	6 884	42	6 926
Chessy	4 355	35	4390
Coupvray	2 656	46	2 702
Magny le Hongre	6580	60	6 640
Serris	7 866	69	7 935

Recensement de 2011



## 2. LE CONTEXTE JURIDIQUE

Le Val d'Europe est né de la volonté de l'Etat d'accueillir le projet Euro Disneyland en France afin de conforter et d'accroître le développement économique de Marne la Vallée et de contribuer à un meilleur équilibre de la Région Ile de France à l'Est de Paris.

L'organisation du développement du Val d'Europe est encadrée depuis 1987 par la convention « portant sur la création et l'exploitation du projet « Eurodisneyland » en France ». A travers cette convention signée entre l'Etat français, la Région Ile de France, le Département de Seine et Marne, la RATP, EPAMARNE et la Walt Disney Company, la Société Disney a été autorisée à « créer et faire assurer » l'exploitation d'un parc à thème ouvert au public et une zone importante de développement en périphérie dont l'aménagement et l'équipement constitueront le complément des activités.

Cette convention constitue la base d'un partenariat public/privé qui a pour objet de régir l'aménagement sur le périmètre d'intervention de la Société Eurodisney en fixant les obligations respectives des parties signataires.

La convention de 1987 a délimité un périmètre de 1 942 hectares à l'intérieur duquel une surface globale de 40 ha est réservée pour permettre l'implantation d'équipements publics de superstructures : équipements scolaires, sociaux, de sécurité et d'équipements de même nature. Leur localisation doit être arrêtée en concertation avec les communes concernées et le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN).

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

Chaque phase correspond à l'aménagement, pendant une période de temps donnée, des parties des différents quartiers. Ainsi, le périmètre Disney sur le Val d'Europe a été divisé selon la carte ci-jointe, en 14 quartiers :

- Le quartier ludique Ouest.
- Le quartier ludique Est.
- Le quartier touristique central.
- Le quartier hôtelier Nord.
- Le quartier hôtelier Est.
- Les Villages nature.
- Le quartier Est du Centre Urbain du Val d'Europe à Serris.
- Le quartier Ouest du Centre Urbain du Val d'Europe à Chessy.
- Chessy bourg.
- Serris bourg.
- Bailly Romainvilliers ville.
- Coupvray ville.
- Magny le Hongre ville.
- Les parcs d'entreprises du Val d'Europe.

Un 8<sup>ème</sup> avenant à la convention de 1987 a été signé le 14 septembre 2010, par lequel la Société de loisirs se voit réserver une fonction de développeur immobilier sur l'ensemble de l'emprise, initialement établie à 1 942 ha. L'emprise est désormais de 2 229 ha, 67 ha étant réservés pour des équipements publics. Cet avenant modifie notamment le périmètre d'intervention de la Société privée pour permettre la réalisation du projet « Villages Nature » au Sud de l'autoroute A4, prorogé jusqu'à 2030 le terme de la convention

initialement signée pour trente ans, et modifie les programmes initiaux, notamment en matière de perspectives de logements nouveaux.

Afin de garantir l'intégration harmonieuse du projet d'Eurodisneyland en France, au sein du quatrième secteur (Val d'Europe) de la ville nouvelle de Marne la Vallée, l'Etat a décidé d'ériger en Projet d'Intérêt Général (PIG) l'aménagement du secteur IV de Marne la Vallée, par application des dispositions des articles L.121-2 et R.121-3 du Code de l'Urbanisme et de l'article 5 de la Loi n° 83636 du 13 juillet 1983.

Cette approche globale est fondée sur la volonté d'assurer un développement cohérent des urbanisations nouvelles qu'elles soient ou non incluses dans « Eurodisneyland » en France et sur la volonté de préserver le caractère spécifique des bourgs existants au sein de cette partie de la ville nouvelle.

Le PIG a été institué par Décret n° 87-193 du 24 mars 1987, modifié par décret du 26 décembre 2000 et plus récemment modifié par le Décret n° 2010-1081 du 15 septembre 2010. Il couvre désormais la totalité du périmètre du Val d'Europe et définit ainsi l'affectation des sols et le programme d'urbanisation de l'ensemble du territoire.

Il est envisagé, dans le cadre du PIG de 2010 une population comprise entre 55 et 60 000 habitants à l'horizon 2030 sur le Val d'Europe.

#### **a) Le PIG de 1987**

La mise en place du premier PIG sur le secteur, et des conventions signées entre l'Etat et la société EuroDisney marquent une rupture brutale dans le développement linéaire observé jusqu'alors sur le territoire. Le secteur du Val d'Europe est l'objet d'un projet d'aménagement global qui investit le centre du plateau agricole, avec la mise en place d'un réseau routier important et d'une forte urbanisation. Le développement du territoire, jusqu'alors linéaire, est totalement bouleversé. Les terrains agricoles cèdent la place à un parc d'attraction et à ses « annexes », et la vocation historique du territoire est modifiée : d'une économie rurale, on passe à une logique et à une économie urbaine dont les modalités et les rythmes de croissance sont fixés dans le PIG.

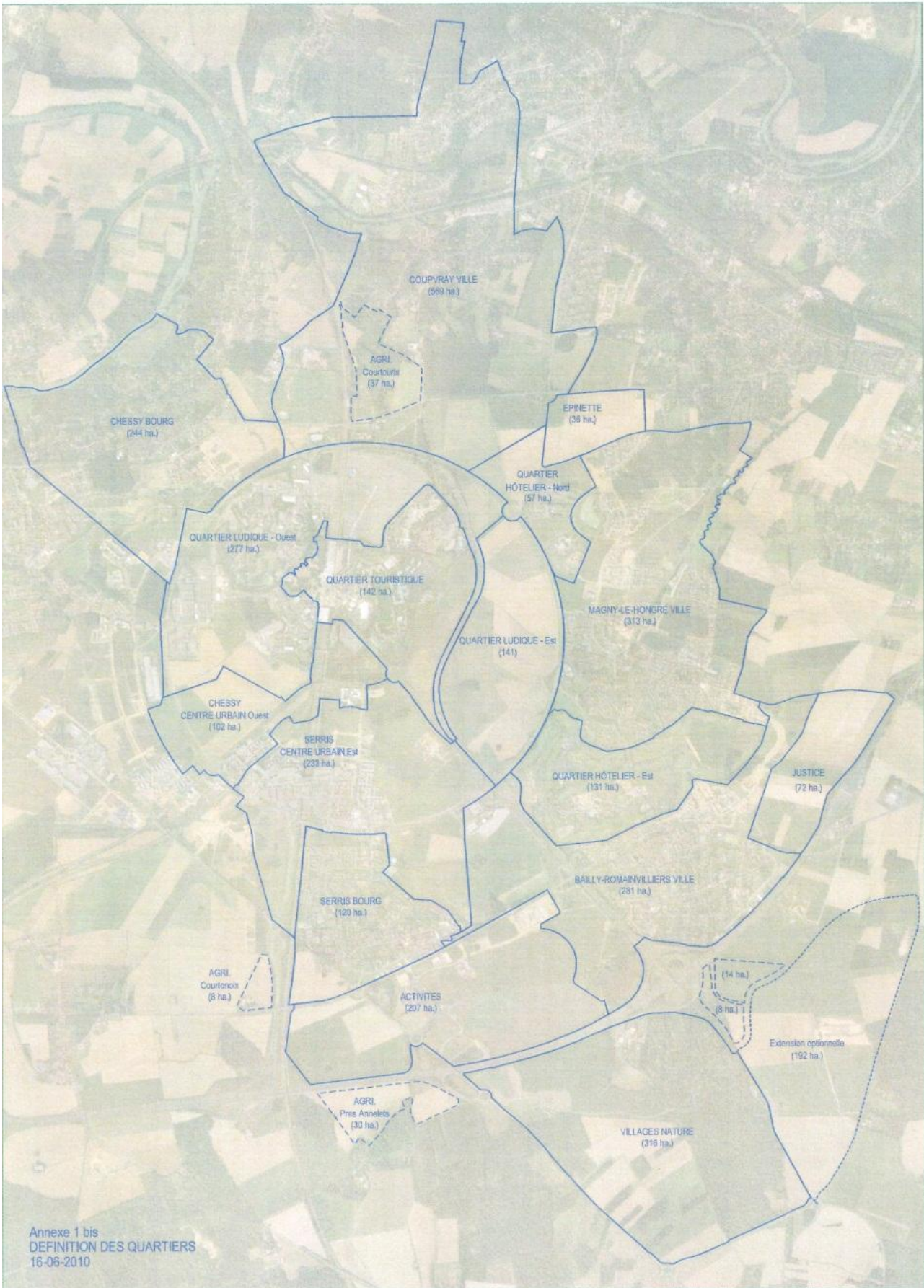
#### **b) Le PIG de 2010**

Le PIG relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée et aux projets EuroDisney et Villages Nature s'attache à mettre en œuvre le triple objectif écologique, économique et social et ceci dans le cadre du Grenelle de l'environnement.

Le développement économique du Val d'Europe doit ainsi se poursuivre en privilégiant notamment un tourisme durable et une agriculture urbaine. De plus, une approche écologique vise à être appliquée à l'aménagement urbain. Cela se traduit concrètement par un équilibre ville/nature à travers un réseau d'espaces verts urbains, une trame verte reliant les quartiers urbains aux grands espaces naturels périphériques et une desserte multimodale facilitant la mobilité à toutes les échelles. Il est d'ailleurs à noter que les nouveaux gros générateurs de trafic (pôle tertiaire, Villages Nature, 3<sup>ème</sup> attraction majeure) appellent à une desserte routière n'empruntant pas la voirie urbaine.

Enfin, une urbanité compacte diversifiée et solidaire est recherchée dans le cadre du développement des logements, des activités et des équipements. Les démarches sur l'ambiance urbaine doivent entre autre être poursuivies afin de préserver l'identité urbaine du Val d'Europe. Aussi, une ambiance visuelle d'ensemble est visée et, par ailleurs, en respectant un cône de dégagement visuel empêchant les intrusions visuelles dans les 2 Parcs à thèmes existants et la 3<sup>ème</sup> attraction majeure.





Annexe 1 bis  
DEFINITION DES QUARTIERS  
16-06-2010

### 3. LES ETAPES DU DEVELOPPEMENT

Les phases de développement ont permis :

#### *a) Dans une première phase*

- la mise en place d'un réseau de voiries et de transports collectifs dont la gare RER-TGV de Chessy-Marne-la-Vallée.
- la création d'un réseau d'adduction et de distribution d'eau potable, ainsi que d'un réseau d'assainissement (eaux usées / eaux pluviales).
- le début de l'urbanisation autour des bourgs anciens des communes par la construction de logements et d'équipements publics.
- l'ouverture en 1992 du parc de loisirs Disneyland Paris, du Disney village, d'un ensemble hôtelier et de congrès et d'un golf.

Cette 1ère phase a créé 10 000 emplois directs, un flux de 12 millions de visiteurs par an et des retombées économiques et fiscales importantes pour le Val d'Europe, le département de Seine-et-Marne et la région Ile-de-France.



(Les travaux du parc- 1988)

Tout en construisant dans les communes les équipements liés à l'arrivée des nouveaux habitants, le Val d'Europe se dote au cours de cette période d'un véritable centre urbain.

#### *b) Dans une deuxième phase :*

##### **Le développement des communes**

Pour répondre à l'augmentation de la population :

- construction d'un habitat diversifié (accession / location, individuel / collectif...).
- construction d'équipements publics dans les domaines administratifs, sociaux, culturels et sportifs.
- construction d'équipements de proximité : écoles, crèches, gymnases...
- installation d'entreprises et création d'emplois dans les pôles d'activités.
- développement d'un réseau de transports en commun.

### La construction des infrastructures publiques d'accompagnement

- voirie primaire, gare RER de Val d'Europe-Serris-Montévrain, parc de stationnement régional, gare routière de Serris.
- réseaux d'assainissement et éclairage public.

### La naissance du centre urbain

A cheval sur les communes de Serris et Chessy, le centre urbain est appelé à devenir le cœur du Val d'Europe.



### Dont la vocation est d'accueillir :

- **du logement** : 1 800 à terme.
- **des activités tertiaires** : un centre commercial de 90 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> de commerces de proximité.
- **un centre d'affaires de 365 000 m<sup>2</sup>** comprenant équipements, bureaux, services et activités.
- **des équipements publics** : 3 groupes scolaires, un collège de 600 élèves, une maison de quartier, un gymnase, un centre de loisirs, un lycée, deux grands équipements culturels, des équipements sportifs, des équipements administratifs (poste, services municipaux, fiscaux...), le pôle Val d'Europe de l'Université de Marne-la-vallée, une maison des services publics.

### **Le renforcement du pôle touristique**

- ouverture en mars 2002 d'un second parc de divertissement : le Walt Disney Studios, dédié au cinéma et à l'image
- création d'un pôle hôtelier d'accompagnement de 2 200 chambres



### **Le lancement du Parc International d'entreprises (PIE)**

Situé sur les communes de Bailly-Romainvilliers et Serris, ce parc a vocation à accueillir de grandes entreprises dans un cadre paysager exceptionnel : une première tranche de 40 hectare est lancée (180 hectares à terme).



#### ***c) Dans une troisième phase :***

##### **1 - Renforcer le développement de la station touristique**

- création d'un parc d'exposition, d'un centre de conférence et d'un hôtel quatre étoiles de 700 chambres.
- réalisation de 2 000 chambres d'hôtels supplémentaires.
- renforcement du Disney Village.

##### **2 - Conforter la vocation tertiaire du Val d'Europe**

- création d'un pôle d'affaires de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux dans le centre urbain.
- réalisation de la 2ème tranche du parc d'affaires (Parc International d'entreprises)
- augmentation de 10 000 m<sup>2</sup> de la surface du centre commercial.

##### **3 - Assurer un développement résidentiel équilibré**

- construction de 1 700 logements au sein du périmètre Disney.
- développement de 300 studios par an de résidences sociales.

#### d) *Les phases ultérieures de développement*

L'avenant 8 à la convention de 1987 prévoit des développements du Val d'Europe jusqu'en 2030.

Dans ce cadre, le PIG 2010 a redéfini les principes du développement et l'a transcrit en données programmatiques détaillées.

Des nouvelles phases d'aménagement seront ainsi menées jusqu'en 2030.

Le programme détaillé de la phase IV est en cours de négociation entre les différents partenaires.

A l'horizon 2030 le Val d'Europe devrait accueillir selon le PIG de 2010 :

	<b>PIG 2000</b>	<b>PIG 2010</b>
Logements	6 000	21 100 à 21 900 (dont bourg 3 110) logements
Résidences spécialisées	0	4 685 unités
Hôtels + résidences hôtelières	20 600	23 700 chambres
Camping-Caravaning bungalow hébergement	2 100	0 700 unités
Commerces de proximité	Non quantifié	71 000 m <sup>2</sup> de SDP*
Commerces spécialisés pour la clientèle touristique	70 000 m <sup>2</sup>	155 000 m <sup>2</sup> de SDP*
Centre commercial	124 000 m <sup>2</sup>	197 000 m <sup>2</sup> de SDP*
Centre de Congrès	40 000 m <sup>2</sup>	40 000 m <sup>2</sup> de SDP*
Activités-Bureaux-Services	1 450 000 m <sup>2</sup>	1 805 000 m <sup>2</sup> de SDP*

\* Surface de Plancher

#### e) *La mise en œuvre du développement du Val d'Europe*

##### **Trois partenaires contribuent au développement du Val d'Europe.**

**Le Syndicat d'Agglomération Nouvelle (SAN) du Val d'Europe**, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) qui regroupe les 5 communes du Val d'Europe (Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre et Serris), chargé d'assurer le développement équilibré du territoire :

Le SAN a été créé le 8 juillet 1987 au moment de la mise en place du projet Euro-Disney au sein de la ville nouvelle de Marne la Vallée.

Le SAN est l'instance politique et administrative du territoire des 5 communes du Val d'Europe. Conformément aux dispositions de la loi du 13 juillet 1983 sur les agglomérations nouvelles, le SAN joue un rôle essentiel dans le développement de ce secteur, aux côtés de l'EPAMARNE (aménageur) et la Société Euro-Disney (porteuse du projet), dans le cadre d'un partenariat public-privé.

**L'Etablissement Public d'Aménagement EPAFRANCE** en tant qu'aménageur, chargé par l'Etat de l'aménagement des terrains avant leur construction.

**La Société Disneyland Paris** qui détient une option prioritaire d'achat sur les 1 836 ha de terrains sur le Val d'Europe, en contrepartie d'un engagement à développer des quartiers de logements, de bureaux et d'activités (cas unique en France à cette échelle d'implication d'une société privée dans l'aménagement urbain). En tant que développeur, Disney impulse les phases de développement du secteur IV. Une surface de 62,25 ha est réservée à l'intérieur de l'emprise pour un périmètre d'implantation d'équipements publics de superstructure (scolaires, sociaux...).

**Le développement du territoire se réalise dans le cadre de ZAC à l'exception des zones bourgs.**

## Les ZAC approuvées sur le secteur IV

Z.A.C.	Communes	Superficie	Date de création
ZAC du Courtalin	Magny le Hongre	175 Ha	8 juin 2001
ZAC du Prieuré Est	Bailly Romainvilliers	100,75 Ha	3 septembre 2002
ZAC de Romainvilliers	Bailly Romanvilliers	30 Ha	29 juin 1992
ZAC du Parc et du Centre Touristique	Chessy	163 ha	18 avril 1989
ZAC du Parc et du Centre Touristique	Coupvray	210 Ha	18 avril 1989
ZAC du Bourg de Serris	Serris	51.20 Ha	31 décembre 1991
ZAC du Bourg de Serris	Bailly-Romainvilliers	0.80 Ha	31 décembre 1991
ZAC de Chessy	Chessy	117 Ha	18 novembre 1992
ZAC du Bois de Citry	Bailly Romainvilliers	56,37Ha	19 février 1990
ZAC du Prieuré Ouest	Bailly Romainvilliers	40 Ha	10 février 1999
ZAC du Prieuré Ouest	Serris	45 Ha	10 février 1999
ZAC du Centre Urbain	Serris	95 Ha	3 juin 1997
ZAC du Centre Urbain	Chessy	22 Ha	3 juin 1997
ZAC des Studios et des Congrès	Chessy	145 Ha	27 juin 1994
ZAC des Studios et des Congrès	Coupvray	3 Ha	27 juin 1994
ZAC des Gassets	Serris	18,30 Ha	4 septembre 2002
ZAC du Centre de Magny	Magny le Hongre	97 Ha	27 juillet 1992
ZAC des Deux Golfs	Bailly Romainvilliers	200 Ha	6 octobre 1989
ZAC des Deux Golfs	Magny le Hongre	96 Ha	6 octobre 1989
ZAC du Couvernois	Serris	67,38 ha	9 juillet 2013
ZAC Villages nature	Bailly Romainvilliers	62,00 ha	29 avril 2013
ZAC de Coupvray	Coupvray	79,14 ha	24 décembre 2013
ZAC des Trois Ormes	Coupvray	66,00 ha	24 décembre 2013
ZAC du Pré de Claye	Serris	70,00 ha	25 juin 2015

## II/ Les objectifs du PLUI du Val d'Europe.

Par délibération en date du 8 mars 2012, le Comité Syndical du SAN a engagé la procédure d'élaboration du PLUI.

Ce PLUI a pour objet (extraits de la délibération) de :

- ✓ Répondre aux objectifs environnementaux des Lois Grenelle I et II à l'échelon intercommunal.
- ✓ Prendre en compte le PIG relatif au secteur IV de Marne la Vallée et aux projets EURODISNEY et Villages nature dans sa rédaction issue du décret du 15 septembre 2010.
- ✓ Exprimer les objectifs et les principes du projet intercommunal pour l'ensemble du Val d'Europe à partir du projet d'agglomération du Val d'Europe et des orientations générales définies par les projets d'aménagement et de développement durable des PLU communaux en cours d'élaboration et de révision des communes de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny le Hongre et Serris.
- ✓ Préserver les identités communales par l'élaboration des plans de secteur couvrant l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes précisant les orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'un règlement spécifique à chaque secteur.
- ✓ Prendre en compte les orientations du PLH en cours d'élaboration.

### 1) Planning : PLUI approuvé en décembre 2015.

Ce planning est justifié par :

- Les dispositions de la loi MAPTAM, loi de modernisation de l'action publique territoriale et l'affirmation des métropoles du 27 janvier 2014, selon laquelle, les communes du Val d'Europe doivent intégrer à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 une intercommunalité formant un ensemble de plus de 200 000 habitants, l'objectif est d'approuver le PLUI lors du Comité Syndical de décembre 2015.

Il s'avère donc opportun dans ce contexte juridique, pour les élus du Val d'Europe, d'élaborer un document d'urbanisme qui affiche nos objectifs stratégiques politiques en terme d'habitat, de développement économique, d'équipements, de transports, de déplacements, d'équipement commercial, de développement durable, de protection des espaces naturels et permettre leur mise en œuvre et de la finaliser avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, date à laquelle doit être prononcée la modification du périmètre intercommunal.

- Les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) qui prévoit que les Plans d'Occupation des Sols (POS) non transformés en PLU ce qui est le cas pour Magny le Hongre sont caducs le 31/12/2015.

### 2) Contexte juridique du PLUI

Le PLUI doit :

Etre compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF).
- Le Plan Local de Déplacements (PLD).
- Le Programme Local d' l'Habitat (le PLUI tient lieu de PLH).
- Les Schémas de Gestion des Eaux (SDAGE et SAGE).
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).

Prendre en compte :

- Les principes d'équilibre du Code de l'Urbanisme.
- L'Opération d'Intérêt Général (OIN) relatif à l'aménagement du secteur IV de Marne la Vallée et aux projets Eurodisney et Villages nature.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).
- Le Plan Régional de Climat, de l'Eau et de l'Energie (SRCAE).
- Le Plan Régional et Plan Départemental des Carrières (PRPDC).
- Le plan de prévention du bruit (PPBE) en cours d'élaboration sur Chessy

### 3) Le contenu du PLUI

**En préalable**, il est précisé que :

Le PLUI intègre le Programme Local de l'Habitat (PLH) dont la procédure avait été engagée par délibération du Comité Syndical du SAN le 5 février 2009.

Compte tenu des enjeux liés à la modification du périmètre intercommunal, les élus ont souhaité exprimer le projet territorial en matière d'habitat et de poursuivre l'élaboration du PLH dans le cadre de la procédure PLUI.

Le PLUI tient lieu de PLH.

Le Code de l'Urbanisme a procédé à une ventilation du Code de la Construction et de l'Habitat relatives au PLH entre le rapport de présentation, le PADD et les OAP.

Des dispositions réglementaires ont également été définies afin d'assurer la réalisation des objectifs du PLH.

Dans ce cadre, le PLUI tient compte :

- ✓ Du SDRIF selon lequel il doit être visé 30 % de logements sociaux par an.
- ✓ Du PIG qui prévoit la réalisation de 25 % de logements sociaux au sens de la loi SRU.
- ✓ De la Loi « Grand Paris » et de la territorialisation de ses objectifs logements :
  - « Grand Paris » : 70 000 logements par an toutes catégories de logements confondus.
  - Territorialisation des objectifs logements (TOL) :
    - ✓ Département de Seine et Marne – 8 701 constructions neuves par an.
    - ✓ Bassin de Chelles Marne la Vallée – 3 267 logements par an dont 30 % de la construction neuve en logements sociaux.
    - ✓ Val d'Europe – 800 logements annuels minimum en production neuve dont 30 % sont souhaités en logements sociaux, soit 240 logements sociaux par an.

- ✓ De l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouveau Urbain de décembre 2000 modifié par la Loi « DUFLOT »

Article 55 de la Loi SRU du 13 décembre 2000

Les logements sociaux doivent représenter au moins 20 % des résidences principales dans les communes de plus de 1 500 habitants en Ile de France, comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants.

- ✓ De la Loi « DUFLOT » du 18 janvier 2013 – Conséquences  
Pour les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération ou à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, le seuil de la Loi « SRU » est relevé à 25 % de logements sociaux pour les communes ayant moins de 25 % de logements sociaux.

Ce taux doit être atteint au plus tard à la fin de l'année 2025.

Les communes du Val d'Europe qui ne répondent pas à ce jour aux objectifs fixés par la Loi « Duflot », seront soumises dès l'intégration dans le nouveau périmètre intercommunal à un rattrapage triennal et un prélèvement annuel sur les ressources fiscales communales voire à constat de carence.



Certes, l'obligation d'élaborer ce PLH ne s'applique qu'aux EPCI de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

De plus, la loi ALUR du 24 mars 2014 a supprimé l'obligation pour les PLUI de tenir lieu de PLH.

Toutefois, compte tenu des enjeux liés à la modification du périmètre intercommunal qui aurait pour conséquence d'intégrer les cinq communes dans l'unité urbaine de Paris (seule Chessy est à ce jour concernée), les élus ont souhaité exprimer le projet territorial en matière d'habitat et de poursuivre l'élaboration d'un PLH dans le cadre de la procédure du PLUI.

Le PLUI tient ainsi lieu de PLH ce qui permet de définir sur une durée de 6 ans une programmation partagée avec l'ensemble des acteurs de l'habitat visant à répondre aux objectifs législatifs et aux besoins en logements, en hébergement et favoriser la mixité sociale.

### **Le rapport de présentation.**

#### **Principes**

Le rapport de présentation possède une fonction de cohérence vis-à-vis de l'ensemble du PLUI. Il doit permettre en particulier de présenter la démarche de la commune et a ainsi pour objet de justifier et expliciter les choix d'aménagement retenus et leur cohérence.

#### **Le rapport de présentation du PLUI du Val d'Europe comprend :**

L'ensemble éléments de diagnostic prescrits par le code de l'urbanisme dont notamment :

- ✓ Un bilan de la consommation des espaces.
- ✓ Une analyse de la capacité de densification et de mutation des centres bourgs et des territoires communaux.
- ✓ Une étude sur les zones humides.
- ✓ Les différents corridors et continuités écologiques de la trame verte, les réservoirs de biodiversité, les boisements, les éléments de paysage, les mares, les rus et cours d'eau.

Ces éléments ont été traduits dans une carte de la trame verte et bleue intégrée dans les OAP Environnement.

La plupart des éléments identifiés sur la carte de la TUB sont protégés par des dispositions réglementaires (règlement et plan de zonage).

- ✓ Une évaluation environnementale.

Le PLUI du Val d'Europe tenant lieu de PLH (Programme Local d' l'Habitat) intègre également les éléments de diagnostic prescrits par le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

### **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

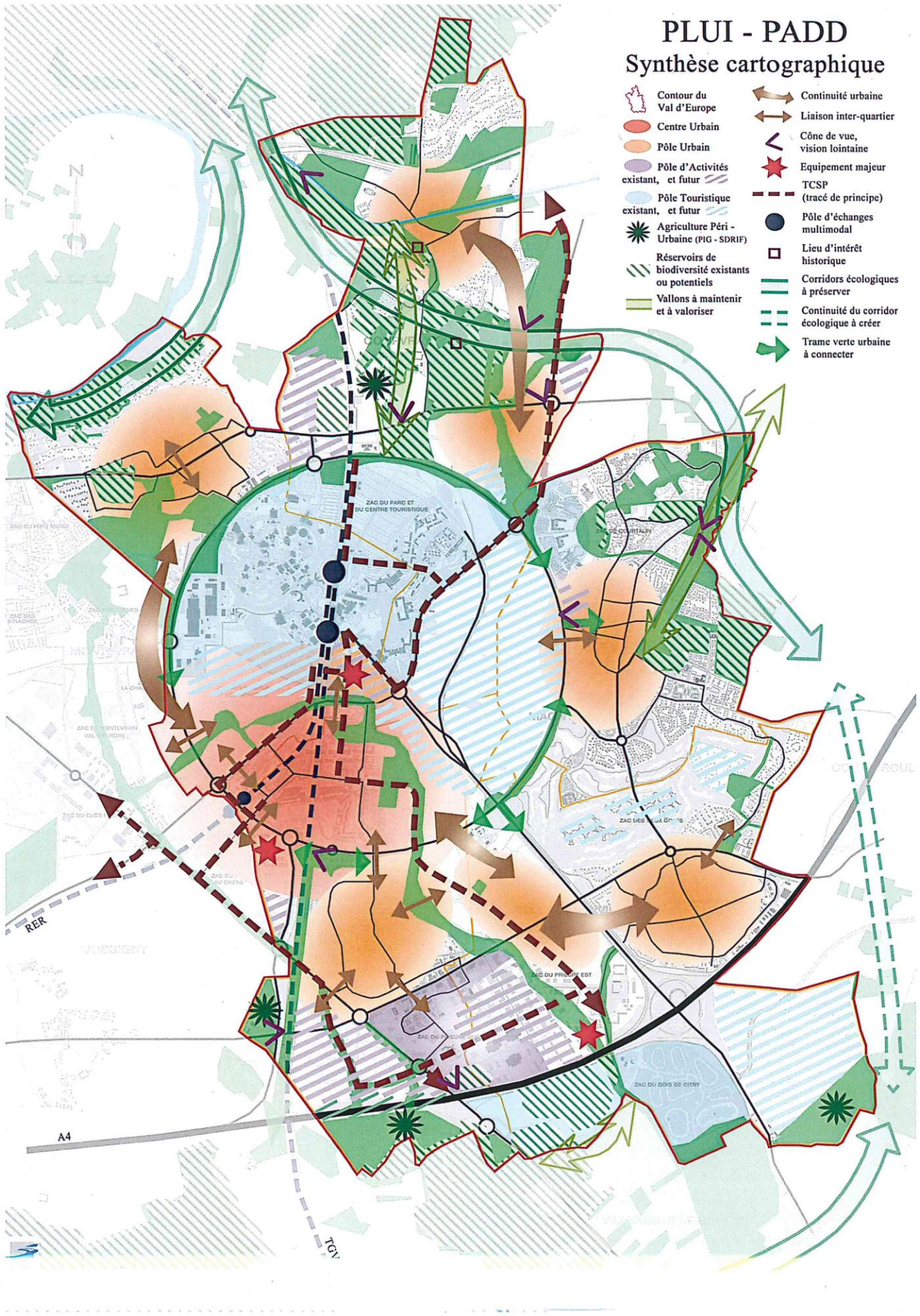
#### **Principes**

Le PADD est un document politique qui exprime le projet de territoire des collectivités locales.

Outre les orientations générales en matière d'aménagement, d'habitat, de transports et de déplacements, d'équipement commercial, de développement économique et des loisirs doivent désormais être visées la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ainsi que le développement des communications numériques.

# PLUI - PADD

## Synthèse cartographique



- Contour du Val d'Europe
- Centre Urbain
- Pôle Urbain
- Pôle d'Activités existant, et futur
- Pôle Touristique existant, et futur
- Agriculture Péri-Urbaine (PIG - SDRIF)
- Réservoirs de biodiversité existants ou potentiels
- Vallons à maintenir et à valoriser
- Continuité urbaine
- Liaison inter-quartier
- Cône de vue, vision lointaine
- Equipement majeur
- TCSP (tracé de principe)
- Pôle d'échanges multimodal
- Lieu d'intérêt historique
- Corridors écologiques à préserver
- Continuité du corridor écologique à créer
- Trame verte urbaine à connecter

Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations générales du PADD ne sont pas opposables aux autorisations de construire ou d'occuper le sol.

## **Le PADD du Val d'Europe – Les principales orientations :**

### **1/ Le constat :**

- Un parc d'attractions « Disneyland Paris » qui a représenté 15 millions de visiteurs en 2013.
- Le Val d'Europe est la première destination européenne pour le tourisme et le tourisme d'affaires.
- Le Val d'Europe connaît depuis 1990 une très forte évolution de sa population : Fin 2013 32 000 habitants et 14 000 logements pour 22 000 emplois.
- Un centre urbain qui a vocation à se développer.

### **2/Ambitions**

A l'horizon 2030, le scénario envisage une agglomération de 55 000 à 60 000 habitants correspondant à un rythme de livraison de 600 logements neufs par an en moyenne ainsi que la création de 10 000 emplois.

#### ➤ **Le Val d'Europe en 2013.**

- 32 000 habitants, 14 000 logements et 22 000 emplois.
- 3 233 hectares dont 1 836 hectares sur lesquels la société Disneyland Paris détient une option prioritaire d'achat.
- 14,9 millions de visiteurs en 2013.
- 1<sup>ère</sup> destination européenne pour le tourisme et le tourisme d'affaires avec deux centres de congrès et 1 000 événements d'entreprise par an.
- 5<sup>ème</sup> capacité hôtelière de France.
- 28 places en résidences sociales (jeunes actifs, étudiants...) pour 1 000 habitants.
- Taux d'emplois au-dessus de 1.
- Plus de 10 000 personnes/jour fréquentant les gares RER du Val d'Europe.
- Près de 62 hectares réservés aux équipements publics de superstructures.

#### ➤ **Horizon 2030.**

- 55 000 à 60 000 habitants.
- 600 logements neufs livrés par an en moyenne soit :
  - 5 666 logements sur la période 2014-2021 représentant une consommation de 70 hectares.
  - 7 341 logements sur la période 2022-2030 représentant une consommation de 35 hectares.
- Création d'emplois hypothèse haute :
  - 46 000 emplois entre 2014 et 2030 pour un besoin foncier à vocation économique de 638 hectares.
- Création d'emplois hypothèse basse :
  - 30 500 emplois entre 2014 et 2030 pour un besoin foncier à vocation économique de 638 hectares.

### **3/Quatre enjeux majeurs :**

- Ancrer cet afflux de population sur le territoire.
- Répondre à leurs besoins en équipements, services, commerces, emplois.

- Affirmer le rôle structurant du pôle urbain du Val d'Europe dans la couronne de l'Est francilien avec le futur centre de congrès, le développement de l'université.
- Optimiser la consommation de l'espace.

#### **4/ Cinq axes stratégiques : Voir la plaquette de concertation ci-jointe.**

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**

#### **Principes**

Il est prévu que les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux autorisations de construire. La loi précise que les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

### **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Val d'Europe**

#### **1) Enjeux de la thématique habitat. :**

Les OAP tiennent lieu de PLH et intègrent les dispositions prescrites par le CCH dont les objectifs quantifiés et la localisation de l'offre de logements et d'hébergement dans chaque commune.

Ces OAP sont traduites règlementairement par les dispositions suivantes :

Toute construction à destination d'habitation, hors résidences personnes âgées et étudiantes et hors extensions doit comprendre un minimum de 20 % (25 % ou 30 % selon les communes) de logements locatifs sociaux avec une capacité maximum de 50 logements locatifs sociaux par opération.

#### **2) Enjeux des OAP Environnement :**

Elles concernent :

- L'énergie-climat avec pour orientation de promouvoir les énergies renouvelables au sein des opérations.
- La qualité du cadre de vie avec pour orientation d'offrir des espaces publics et équipements pour tous.
- La biodiversité et écologie avec pour orientation de développer la biodiversité.
- La ressource en eau avec pour orientation de limiter l'imperméabilisation des sols.
- La gestion des déchets avec pour orientation de gérer durablement les déchets de chantier.
- La mobilité durable avec pour orientation de favoriser le développement des transports en commun.

Une carte de la trame verte et bleue a été intégrée dans les OAP.

Ces OAP sont, pour certaines, traduites règlementairement.

#### **3) Enjeux des OAP déplacements et transports.**

- Poursuite de la mutualisation des lignes de bus entre les touristes, les habitants et les employés.
- Amélioration de l'accessibilité du territoire pour assurer le développement des grands projets université, centre de congrès...
- Amélioration des liens avec les pôles de Marne la Vallée et la connexion avec le Grand Paris.
- Amélioration des déplacements internes et externes.

- Achèvement du réseau cyclable.
- Promotion de l'inter-modalité.
- Maîtrise du stationnement automobile.

La thématique transport est développée par commune dans les OAP « Aménagement ». Les OAP transports ne tiennent pas lieu de Plan de Déplacements Urbains.

#### 4) Enjeux de la thématique « Aménagement »

##### ➤ Les principes :

- Reprise et adaptation des OAP des PLU communaux.
- Suppression des objectifs logements (du fait de l'OAP habitat).

#### 5) OAP commerces – Enjeux en lien avec les dispositions réglementaires.

Ces OAP ont été élaborées par la CCI en concertation avec les communes et le SAN.

Ces OAP ne tiennent pas lieu de Schéma de Cohérence Territoriale.

Elles ont pour objet d'assurer de façon pérenne la mise en œuvre de l'armature économique future en recherchant un équilibre entre toutes les fonctions urbaines.

Elles sont déclinées en secteurs géographiques.

L'OAP « Commerce » a fait l'objet d'une traduction réglementaire dans certaines zones.

### Le règlement et les documents graphiques

#### **Principes :**

Le règlement décrit pour chaque zone, les dispositions réglementaires applicables.

L'élaboration du plan de zonage consiste à délimiter des zones à destinations différentes et qui seront dotées de règles écrites différentes.

On distingue les zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles ou zones naturelles et forestières.

Ce zonage est complété par des zonages complémentaires : emplacements réservés, espaces boisés classés...

Les dispositions réglementaires (le règlement et le zonage) s'imposent en termes de conformité aux demandes d'utilisation et d'occupation du sol.

### **Quelques éléments du zonage du règlement du PLUI du Val d'Europe.**

#### ① Structuration du règlement :

- ✓ Dispositions générales (définitions...)
- ✓ Règlements des zones situées hors Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) avec deux volets :
  - Dispositions applicables aux cinq communes et dont le contenu a été harmonisé.
    - A (agricoles).
    - N (naturelles).

- **IIAU** (zones d'urbanisation futures qui intègrent des dispositions réglementaires très légères et dont l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification du PLUI pour y intégrer un règlement adapté aux futurs développements).
- Dispositions applicables aux zones urbaines des bourgs, UA, UB, UC, UD et des zones à urbaniser 1AU situées hors ZAC dont le contenu est défini commune par commune.
- Règlements applicables en ZAC non intercommunales.
  - Les règlements spécifiques à chaque ZAC ont été repris avec des ajustements réglementaires.
- Règlements applicables en ZAC intercommunales
  - Les règlements de ces ZAC ont été harmonisés.

② les principales évolutions réglementaires en ZAC et hors ZAC (Zones d'Aménagement Concerté)

**-Il est fait dans le caractère et vocation de la zone un rappel, selon les zones, des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui s'appliquent.**

**- Introduction de dispositions en faveur des logements sociaux:**

- La rédaction actuelle des règlements a pour objet d'assurer la réalisation des objectifs déterminés dans le cadre du PLH et d'assurer une répartition géographique équilibrée des logements sociaux.

Elle oblige à intégrer dans chaque opération de logements un pourcentage de logements sociaux défini par commune sur la base du programme d'actions du Programme Local de l'Habitat (PLH).

**-Introduction de dispositions permettant de préserver les linéaires commerciaux :**

A l'article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

il est précisé que les changements de destination à rez de chaussée commerciaux artisanaux ,services et bureaux accueillant du public le long des linéaires commerciaux identifiés sur un plan sont interdits....dans :

- la ZAC du centre urbain,
- la ZAC de Romainvillers (secteurs UZRO-Aa)
- la ZAC des 2 Golfs (secteur UZGO-A sur Bailly-Romainvillers)
- la zone UA de Chessy,
- la ZAC du bourg de Serris (secteur UZBS-B et UZBS-Aa)
- la zone UA de Serris.

**-Prise en compte de la loi « ALUR » :**

Suppression de la superficie minimale de terrains et du COS : Ces dispositions ne concernent que les zones situées hors ZAC.

Les élus ont souhaité, introduire des dispositions permettant de préserver l'identité des bourgs,

## **-Introduction de dispositions en faveur du développement durable :**

### A l'article 2 - Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières.

-Toutes les constructions neuves autorisées à condition qu'elles respectent lors du dépôt du permis de construire la RT 2012 diminuée de 20% minimum.

Sur Coupvray il sera rajouté « ou que les besoins en chauffage des bâtiments soient inférieurs ou égaux à 15 Kwh/m<sup>2</sup>/an ».

-Les 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 m<sup>2</sup>, seule s'applique une obligation de performance par rapport aux équipements et matériaux utilisés.

-Les 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.

### A l'article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux.

Dans les zones de développement prioritaire de réseau de chaleur ou de froid, déterminés après une procédure de classement le raccordement à ces réseaux est imposé. Cette prescription peut ne pas s'appliquer en cas de bâtiment passif ou à énergie positive.

En cas d'absence de ce réseau, lors de la demande de permis de construire et sauf dans le cas de bâtiment passif ou à énergie positive,

- L'ensemble des installations doit permettre une reconversion du système de chauffage en vue d'un raccordement ultérieur au réseau de chaleur ou de froid.
- La pose de fourreaux en attente est obligatoire pour le raccord à un éventuel réseau de chaleur ou de froid.

Ces dispositions ne concernent ni les bourgs ni la ZAC de Coupvray.

### Eclairage public

Toutes les voies à rétrocéder devront comporter un dispositif d'éclairage public compatible avec un procédé d'économie d'énergie.

### A l'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Il a été introduit dans tous règlements que : Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, les éléments de modénatures, les balcons, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux...

### A l'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Il a été introduit dans tous les règlements que : Les retraits seront mesurés par rapport au nu de la façade non compris les débords de toiture, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées, les doubles peaux...

### A l'article 9 - Emprise au sol des constructions

Lorsque l'article est règlementé il est précisé que :

-Hormis dans le cadre d'une opération d'ensemble de restructuration, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne peut excéder X % de la superficie du terrain.

-L'article 9 ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements collectifs d'infrastructures ou de superstructures.

-Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol, dans la limite de 20 m<sup>2</sup>

A l'article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Il est précisé que les toitures terrasses inaccessibles ne seront autorisées que si elles sont végétalisées à 50% minimum.

Cette prescription ne s'impose pas aux bâtiments d'activités.

Compte tenu de leur caractère amovible, les jardinières ne sont pas comptabilisées.

A l'article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.

- les règles relatives au stationnement véhicules et vélos ont été uniformisées.

- les dispositions du Plan de Déplacements urbains (PDUIF) approuvé le 9 juin 2014 ont été prises en compte.

○ Stationnements des vélos

● Habitat collectif :

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup>,

● Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

⇒ Cette norme a été intégrée dans le PLUI avec une surface minimale imposée de 8 m<sup>2</sup>.

● Activités, commerces, services de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les équipements publics et autres activités autorisées: Une place pour dix employés avec un minimum de 8 m<sup>2</sup>.

● Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

1 place pour 8 à 12 élèves, avec une possibilité de moduler le nombre de place selon le type d'établissement, à savoir :

Ecoles primaires = 1 place pour 8 à 12 élèves,

Collèges et lycées = 1 place pour 3 à 5 élèves,

Universités et autres = 1 place pour 3 à 5 étudiants

● En complément des normes du Plan de Déplacements Urbains (PDUIF), il a été intégré des normes pour les résidences personnes âgées :

« Il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m<sup>2</sup> pour 20 employés avec un minimum de 8m<sup>2</sup> »

● Conformément au Plan de Déplacements Urbains (PDUIF), les dispositifs de stationnements des vélos devront répondre aux dispositions qualitatives suivantes :

-L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos couvert et sécurisé. Il pourra cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais devra être protégé des intempéries.

-Le local vélo doit comporter des dispositifs fixes de stationnement au sol et en hauteur permettant de stabiliser et d'attacher les vélos, par la roue et/ou le cadre.



-Des dispositifs permettant l'installation des prises électriques, pour les vélos à assistances électriques seront réservés dans les locaux de stationnement vélos.

- Pour les visiteurs, il a été intégré les normes suivantes :

#### Principes

- Commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 500 m<sup>2</sup>.
- Activités : 5 m<sup>2</sup> pour les premiers m<sup>2</sup>, plus 1,5 m<sup>2</sup> par tranche de 500 m<sup>2</sup> supplémentaires.
- Equipements publics : 5 arceaux par équipement sur espace public à moins de 200 mètres de l'entrée.

#### Normes

- L'espace de stationnement devra être équipé d'arceaux permettant une double attache du vélo.
- L'usage doit être strictement limité au stationnement des vélos.

#### ○ Stationnement des voitures

Le PDUIF impose d'inclure dans les PLU des normes de stationnement pour les opérations de bureaux. Ces normes varient selon la localisation des communes et la proximité de points de desserte structurante.

D'une manière générale, les documents d'urbanisme ne pourront imposer plus d'une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de SDP de bureaux créées (norme plancher).

De plus, pour les opérations situées à moins de 500 m d'un point de desserte en transport collectifs (TC) structurantes (gare RER, train de banlieue et T Zen), il ne pourra être exigé plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de SDP.

Cette dernière disposition concerne les secteurs situés à moins de 500m de 2 gares RER (Chessy et Serris).

#### A l'article 15- Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementales :

Il est précisé que les constructions dont l'accès principal est situé à moins de 50 m d'une borne d'apport volontaire ne sont pas soumises au respect des normes fixées pour les locaux poubelles.

#### Les annexes

Les annexes fournissent à titre d'information les dispositions et périmètres particuliers résultant d'autres législations notamment les servitudes d'utilité publique.

Elles portent sur des éléments déterminant des contraintes opposables sur l'utilisation du sol.

### **III/ Procédure**

Le projet d'élaboration du PLUI a été présenté lors de différents groupes de travail officiels réunissant les personnes publiques associées, en application de l'article L 121-4 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions des articles L 123-9 et L 123-18 du Code de l'Urbanisme, des débats ont eu lieu au sein des Conseils Municipaux des 5 communes (Bailly Romainvilliers en date du 27 juin 2014 , Chessy en date du 27 juin 2014, Coupvray en date du 30 juin 2014, Magny le Hongre en date du 3 juillet 2014 et Serris en date du 7 juillet 2014) et du Comité Syndical du SAN du 10 juillet 2014 sur le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

La procédure de concertation avec la population a été menée durant toute l'élaboration du projet jusqu'à son arrêt.

Cette concertation a porté sur les différentes composantes du projet : le diagnostic, l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les dispositions règlementaires et les documents graphiques.

Les modalités de mise en œuvre de cette concertation ont été les suivantes :

- La mise à disposition du PADD à partir du 9 octobre 2014,
- La mise à disposition du diagnostic et des OAP à partir du 21 novembre 2014
- La mise à disposition du rapport de présentation, des scénarios de développement de l'évaluation environnementale, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du règlement, des plans de zonage et du cahier de recommandations environnementales, à partir du 29 décembre 2014,
- Une réunion publique s'est tenue au SAN le 17 octobre 2014 afin d'exposer les orientations générales du PADD.
- Une exposition publique a eu lieu dans chaque commune et au SAN aux dates suivantes :
  - Mairie de Bailly Romainvilliers du 20/10/2014 au 7/11/2014.
  - Mairie de Chessy du 8/11/2014 au 28/11/2014.
  - Mairie de Coupvray du 29/11/2014 au 19/12/2014.
  - Mairie de Magny le Hongre 20/12/2014 au 09/01/2015.
  - Mairie de Serris du 10/01/2015 jusqu'à l'arrêt du projet.
  - Au SAN du 20/10/2014 jusqu'à l'arrêt du projet.
- La distribution en octobre 2014 d'une plaquette d'information sur le contenu du PADD.
- Information sur la chaîne câblée du Val d'Europe et le site internet du SAN.

Aucune observation n'a été portée sur les registres ouverts dans chacune des cinq communes et au SAN dans le cadre de la concertation pour le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Des observations ont été émises dans le registre ouvert dans le cadre :

- De l'enquête publique relative au pôle multimodal de Chessy.
- La réunion publique de concertation qui s'est tenue le 17 octobre 2014.

Ces observations ont porté sur l'insuffisance des transports routiers et en commun en lien avec le développement de l'urbanisation projetée.

Disney et l'EPAFRANCE ont adressé leurs observations au SAN par courrier.

Le détail de l'ensemble des observations et des réponses qui ont été apportées figurent dans la délibération du Comité Syndical du SAN en date du 12 février 2015 qui a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUI (voir pièce n° 1 du PLUI).