

« Demande d'examen au cas par cas des PLU »

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée (Élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)	Territoire concerné
Révision allégée n°6 du PLUi du Val d'Europe	Val d'Europe agglomération

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Val d'Europe Agglomération
Courriel	catherine.georget@vdeagglo.fr
Personne à contacter + courriel	Mme Catherine Georget Roques

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Coupvray, Serris
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	2656 habitants en 2011, tendance stable (+0,9 % de 2006 à 2011) 9 040 hab pour Serris, population en forte augmentation (+ 34 % entre 2006 et 2017)
Superficie du territoire	8 Km ² pour Coupvray / 5 km ² pour Serris

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Le territoire présente des intérêts stratégiques de développement avec un PIG et une OIN créés suite aux décisions de développement du secteur IV de Marne la Vallée en lien avec la création de Disneyland Paris.

Depuis trente ans, l'aménagement des communes par l'EPA France a permis de proposer de nouveaux pôles urbains complémentaires au pôle touristique européen.

Le PLUi permet de prendre en compte ces aménagements, anticiper les futurs aménagements, prévoir des densifications, planifier le respect des engagements en matière d'aménagement tout en veillant à la prise en compte de l'environnement à l'échelle de tout le secteur.

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

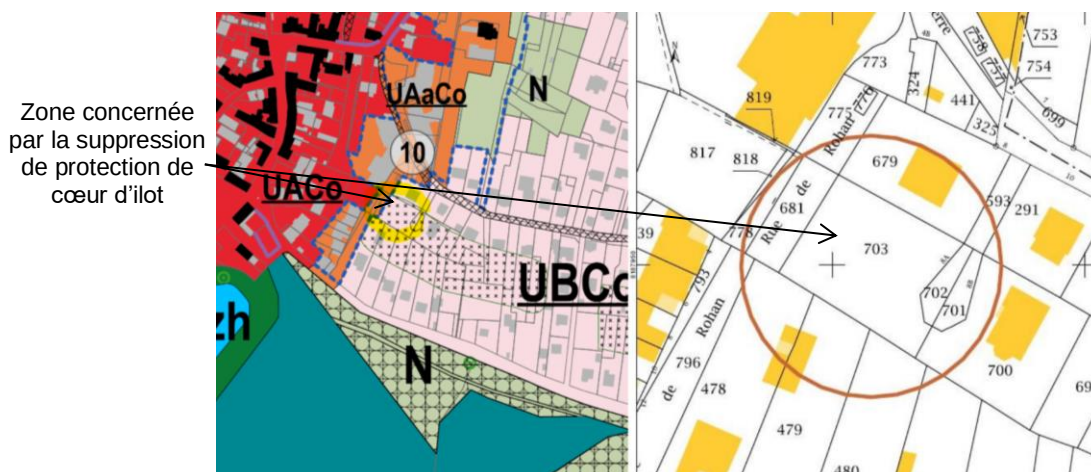
Cette révision allégée porte sur deux éléments :

- 1) La suppression de la protection cœur d'îlot sur la parcelle E 703 sur la commune de Coupvray

Cette demande est réalisée car la parcelle concernée, située en limite de la rue de Rohan, ne correspond pas précisément à la notion de cœur d'îlot à protéger, du fait de sa localisation et de son occupation en jardin d'agrément non arboré, sans caractère naturel comme cela est visible sur la photo aérienne ci-dessous. Cet espace n'a donc que peu de valeur écologique ou urbanistique au vu du contexte urbain et de la déconnexion avec des entités naturelles (comme celle au sud par exemple).

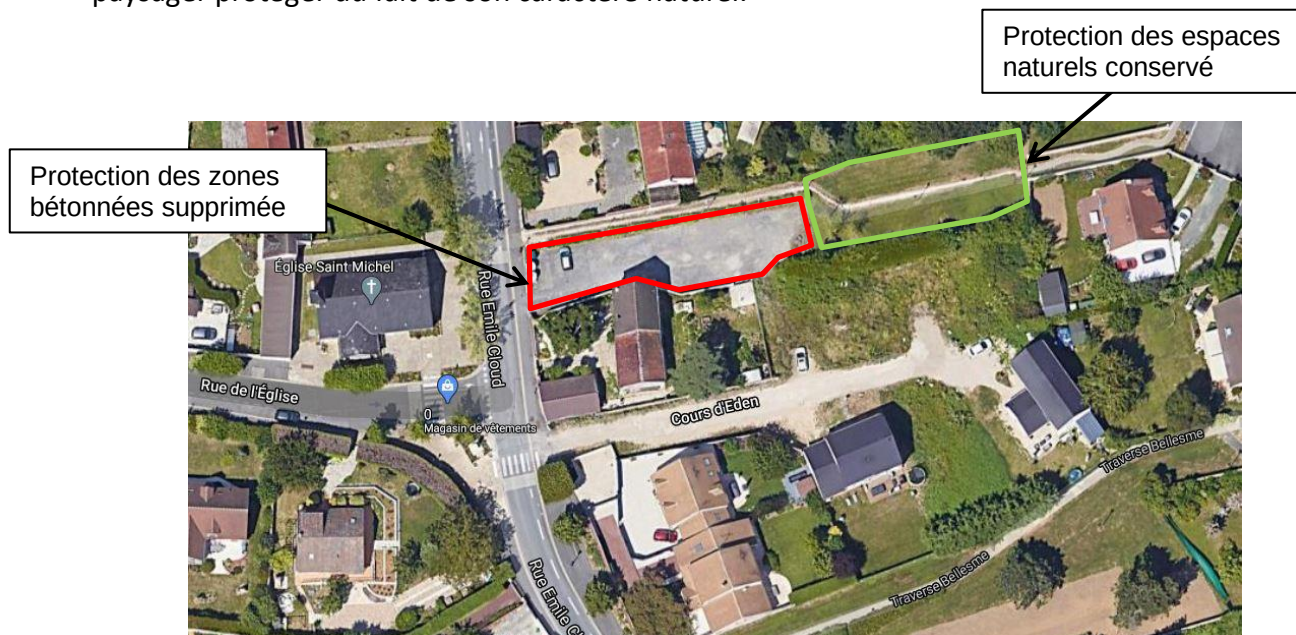


La suppression de cette protection et le passage de la parcelle en zone urbaine UBCo permettra au propriétaire de réaliser une construction comme les autres propriétaires sur les parcelles situées autour de la raquette de contournement (sur la parcelle 700 par exemple).



- 2) Sur la réduction d'un espace paysager protégé : suppression sur la parcelle B 97 et réduction sur la parcelle B 98 (seule la partie de cette parcelle occupée par le parking fait l'objet d'une suppression de la protection) sur la commune de Serris au motif que cette protection n'est pas justifiée étant donné que les parcelles sont occupées par un parking bétonné n'ayant aucune valeur paysagère ou écologique.

La partie située en continuité Est de l'espace de stationnement est maintenue en espace paysager protégé du fait de son caractère naturel.



Parcelles B97 et B98.





Zone concernée par
la protection
paysagère



3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- *Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.*
- *Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.*

Révision allégée n°1 du PLUI

Cette révision allégée a été prescrite à la demande d'EPAFRANCE afin d'ajuster la délimitation de la zone N située au Nord de la ZAC du Courtalin dans le quartier « des Bois » afin de permettre la réalisation d'opérations immobilières à destination d'habitat sur les lots CRH12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 et de supprimer la zone N sur les lots CRH9 et sur la partie Sud Est du lot N0311-c.

La présente révision allégée a eu pour objet de répondre favorablement à la demande de l'EPAFRANCE tout en limitant les réductions de cette zone N à la partie sud du lot N0311-c, à la partie est du lot CRH9 et à des ajustements de la limite de la zone N sur les lots CRH16, 15, 10, 12 et 13 afin de permettre la faisabilité des lots prévus par EPAFRANCE.

Révision allégée n°2 du PLUI

Cette révision allégée a été prescrite :

1) la demande d'EPAFRANCE afin :

- D'ajuster les limites de la zone NZh située ZAC du Coutemois, par rapport aux limites de voirie.

- De prendre en compte le plan de délimitation des zones humides créées dans la ZAC du Coutemois et annexé à l'arrêté préfectoral n° 2014/DCSE/001 du 7 janvier 2014 autorisant l'EPAFRANCE à réaliser l'aménagement de la ZAC du Coutemois.
- De supprimer sur les plans de zonage le classement NZh (zone humide) des deux mouillères situées au Sud de la ZAC du Pré de Claye au motif que la préservation en milieu urbain ne peut être assurée. Toutefois, ces mesures n'ayant pu être finalisées, cette demande de l'EPAFRANCE n'a pas été intégrée dans la présente procédure.

2) A la demande de Disneyland Paris afin de :

- Supprimer la légende espace paysager protégé ainsi que le zonage N sur la voie d'accès au lot ES4-8 situé sur la commune de Bailly Romainvilliers, ZAC des deux Golfs.
- Préciser les dispositions réglementaires de la zone N pour autoriser les affouillements du sol dans l'emprise de la zone N du golf de Bailly Romainvilliers et permettre ainsi la réalisation d'un passage souterrain pour les golfeurs

Révision allégée n°3 du PLUI

Engagée par délibération du 30 mars 2017 mais qui n'a pas été menée à terme à ce jour.

Révision allégée n°4 du PLUI

Cette procédure a pour objet de répondre aux demandes de :

- L'EPAFRANCE afin de procéder à la suppression sur les plans de zonage le classement NZh sur 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 été conditionnée à la réalisation par EPAFRANCE d'une étude loi sur l'eau afin d'en déterminer les mesures compensatoires.
- La Commune de Bailly Romainvilliers : Réduction d'une partie de la protection cœur d'ilot pour permettre la constructibilité de la parcelle A 1052.
- La Commune de Chessy : Suppression de l'espace protégé sur la parcelle cadastrée AB 369 afin d'aligner cette protection sur celle de la parcelle contigüe.
- La Commune de Coupvray :
 - Réduction d'une protection espace boisé classé sur les parcelles cadastrées B1365 et 8419, au motif que le classement ne correspond pas aux critères de l'article L.113- 1 du code de l'urbanisme.
 - Réduction de la zone N située à l'Est du parc des Tamaris afin de permettre la réhabilitation d'une construction.
 - Réduction de la protection cœur d'ilot entre la rue St Denis et la rue de la Romaine afin de permettre la desserte des futures constructions rue de la Romaine.
- La Commune de Serris : Suppression des protections au titre de l'article L.123-1-5-III du code de l'urbanisme :
 - Ferme d'Amilly : il s'agit de permettre une opération de restructuration et de valorisation d'une ancienne ferme située en entrée de bourg au croisement de la route de Meaux (RD406) et de la rue Émile Cloud (RD93) au cœur du bourg de Serris.

- Ferme des Célestins : ancienne ferme vétuste qui appartient à la commune de Serris et située au cœur du bourg de Serris, route de Meaux que la commune de Serris souhaite vendre pour y développer une petite opération de logements en accession sociale en adéquation avec l'identité du bourg.
- Site « 2 rue des Écoles » : suppression des protections concernant la maison d'habitation et les arbres sur les parcelles cadastrées 876 et B77 afin de permettre la réalisation d'une opération immobilière de six logements.
- Site dit « des Jardins familiaux » : site situé au 2, route de Provins et occupé par une construction en ruine. Il s'agit de permettre à la commune d'y réaliser un projet d'aménagement de jardins familiaux.
- La révision intègre également une modification du règlement de la zone N pour identifier un secteur Nj spécifique pour l'accueil des jardins familiaux.
- Site dit « Rue Émile Cloud » : la commune est propriétaire de deux parcelles (B 341 et B 1040) situées rue Émile Cloud sur lesquelles elle souhaite mener une réflexion globale d'aménagement. Ce projet nécessite de réduire le périmètre de la protection sur la parcelle B 1040.
- Parcelle cadastrée B 1365 : la commune souhaite réaliser sur cette parcelle située rue Émile Cloud, un local de stationnement pour la police municipale qui est implantée sur la parcelle y jouxtant et ce, en lieu et place du bâtiment existant qui, compte tenu de son état dégradé, ne peut être conservé.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Ce projet sera soumis à une procédure de concertation puis à enquête publique.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un SCoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?	
- un (ou plusieurs) <u>SAGE</u> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le projet concerné par la révision allégée se situe dans le territoire du futur SAGE Marne et Beuvronne en cours d'émergence.
- un <u>PNR</u> ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande

d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La suppression des protections paysagères et de cœur d'îlots n'ont pas fait l'objet d'une analyse spécifique dans cette évaluation environnementale. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ne (SRCE) ne révèlent pas la présence de corridor écologique traversant ces parcelles.

La présente révision allégée ne pose donc pas de problème sur la conservation des corridors écologiques.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

4.1. Milieux naturels et biodiversité

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		X	Le territoire du Val d'Europe et la zone objet de la révision allégée ne présentent pas de zone Natura 2000 Aucun impact sur une Zone de protection n'est donc à prévoir. <i>Voir carnet de cartes.</i>
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	Aucune réserve naturelle ne se situe à proximité.

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II		X	Plusieurs ZNIEFF sont présentes. Les plus proches de la parcelle E 703 sont : - La ZNIEFF de type II : Vallée de la marne de Coupvray à Pomponne (n°110020191) située à 350m nord-ouest de la parcelle. - La ZNIEFF de type I : Prés humides de Coupvray (n°110001209) située à plus de 2,3km de la parcelle. La ZNIEFF la plus proche des parcelles B97 et B98 est la ZNIEFF de type II : Forêts d'Arminvilliers et de ferrières (n°110001182) Cependant, en l'absence de connexion écologique directe aucun impact n'aura lieu sur le réseau d'aires protégées environnantes. Voir carnet de cartes.
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	Non
Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?		X	Le SRCE ne repère pas de réservoir ou corridor particulier sur les secteurs objets de cette révision allégée. Voir carnet de cartes
Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)		X	La parcelle E 703 est composée d'un jardin et les parcelles B97 et B98 d'un parking et d'un petit espace vert. Au vu de l'occupation du sol, les habitats présentent de faibles potentialités écologiques (pelouse très entretenue et peu diversifiée pour la parcelle E 703 et sol bétonné pour les surfaces concernées par la demande sur les parcelles B 97 et B 98).
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	X		Les parcelles ne sont pas concernées par un zonage zone humide et ne se situent pas à proximité de zones humides identifiées.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X		La commune de Coupvray, de Serris et donc l'agglomération du Val d'Europe comprennent de nombreux espaces boisés classés. La modification n'a pas d'incidence sur les espaces boisés classés ni sur les continuités boisées du territoire.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		Les monuments historiques présents sur la commune de Coupvray sont : - La maison Natale de Louis Braille situé à 420m au nord de la parcelle E 730 Le Château de Coupvray et la ferme du couvent situés à 330m au sud de la parcelle E 730 Aucun monument historique n'est présent sur la commune de Serris
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?	X		Le site classé présent sur la commune de Coupvray est constitué par le château et le parc de Coupvray, celui-ci est situé à moins de 100m au sud de la parcelle E 730. Aucun site classé n'est présent sur la commune de Serris
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	X		Aucun site inscrit ne se situe sur la commune de Coupvray, le plus proche se situe sur la commune de Montry et concerne le parc du château des Hautes-Maisons qui se situe à 1,6 km l'est de la parcelle E730. Aucun site inscrit n'est présent sur la commune de Serris.
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		X	
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?

Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (<i>basededonnées BASOL</i>) ?		X	Il n'existe pas de site inscrit dans la base de données BASOL sur le Val d'Europe.
Anciens sites industriels et activités de services (<i>base de donnéesBASIAS</i>) ?	X		Pour les parcelles B 97 et B 98 Les sites BASIAS les plus proches sont : - Un site de fabrication et réparation de machines de bureau, d'instruments médicaux, de produits informatiques, électroniques, optiques et horlogers (activité terminée) située à 200m du site à l'ouest (IDF7700349). - Un site situé à 470m au nord se situe un ancien dépôt de liquides inflammables (IDF7707067)
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement ?		X	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?			Sans objet. Le périmètre du Val d'Europe n'abrite pas de captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ni de captage prioritaire Grenelle.
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?			
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?			

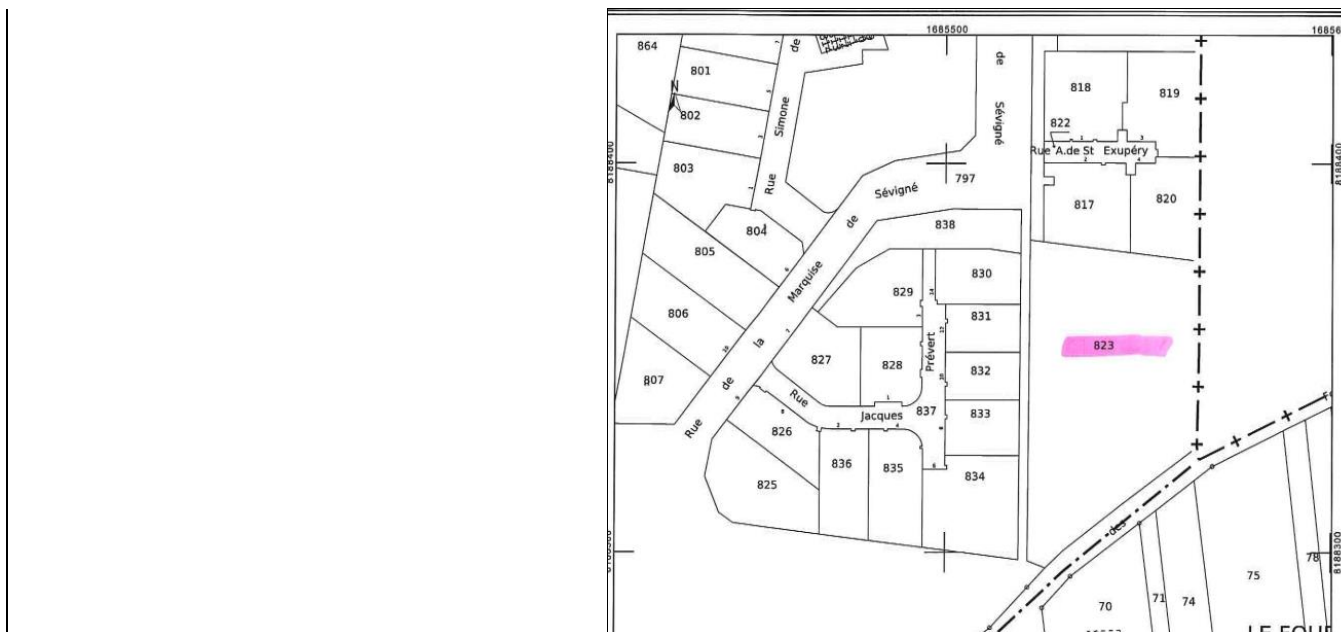
Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?			Cette révision allégée n'a pas d'incidence sur la ressource en eau.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?			
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?			

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?			Incidences sur l'aléa : Les secteurs de la révision allégée sont situés sur une zone d'aléa pour le retrait gonflement des argiles : - Risques forts pour la parcelle E 703. - Risques faibles pour les parcelles B 97 et B 98.
			Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités : aucune
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	Incidences du projet sur la nuisance : aucune
			Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité : aucune
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des Infrastructures ?		X	Incidences du projet sur la nuisance : aucune
Plan de protection du bruit dans l'environnement ?		X	Incidences sur les populations exposées et leurs sensibilités : aucune

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, del'airetde l'énergie (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?		X	
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain		
	Incidence de la nouvelle ouverture	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ? Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ? Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?	La révision allégée entraîne la perte de protection de cœur d'îlots d'environ 630 m ² ainsi que 647 m ² d'espaces paysagers protégés pour les parcelles B 97 et B 98.	Aucune incidence sur l'équilibre des espaces naturels à l'échelle du PLUi.
Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?		
Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?	Le Val d'Europe est le dernier secteur de la ville nouvelle de Marne la Vallée, à ce titre les développements démographique, touristique et économique sont des enjeux majeurs pour le rééquilibre de l'Ile de France. Ces suppressions de protections ne viennent pas impacter de façon positive ou négative ces perspectives de développement.	

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :	
Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?	La révision allégée ouvre à l'urbanisation, environ 630 m ² de surfaces non artificialisées (jardins) pour la parcelle E703 et environ 250 m ² de surfaces non artificialisées (espaces verts) pour la parcelle B 98. Le reste de la parcelle ainsi que la B97 étant recouverts par un parking.
Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?	Pour compenser ces pertes d'espaces protégés par la protection de cœur d'îlots, il est proposé de classer en cœur d'îlots la parcelle D 823 d'une superficie de 2933 m ² . La superficie totale de protection de cœur d'îlots sur la commune de Coupvray sera donc supérieure après cette révision allégée.
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).	Cette parcelle est partiellement arborée et doit faire l'objet d'un aménagement paysager dans le cadre d'un permis de construire déjà délivré. Elle sera par la suite rétrocédée à la commune de Coupvray.
	



5. Liste des pièces transmises en annexe

Carnet de cartes (voir pièce jointe)

6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer *(facultatif)*

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Au vu du contexte écologique des parcelles (parking, petits espaces verts, jardins) ainsi que celui dans lesquels elles s'inscrivent (zones pavillonnaires), cela ne semble pas être nécessaire.

L'enjeu environnemental lié à cette demande correspond à une artificialisation de certains espaces en contexte urbains (parcelle E703).