



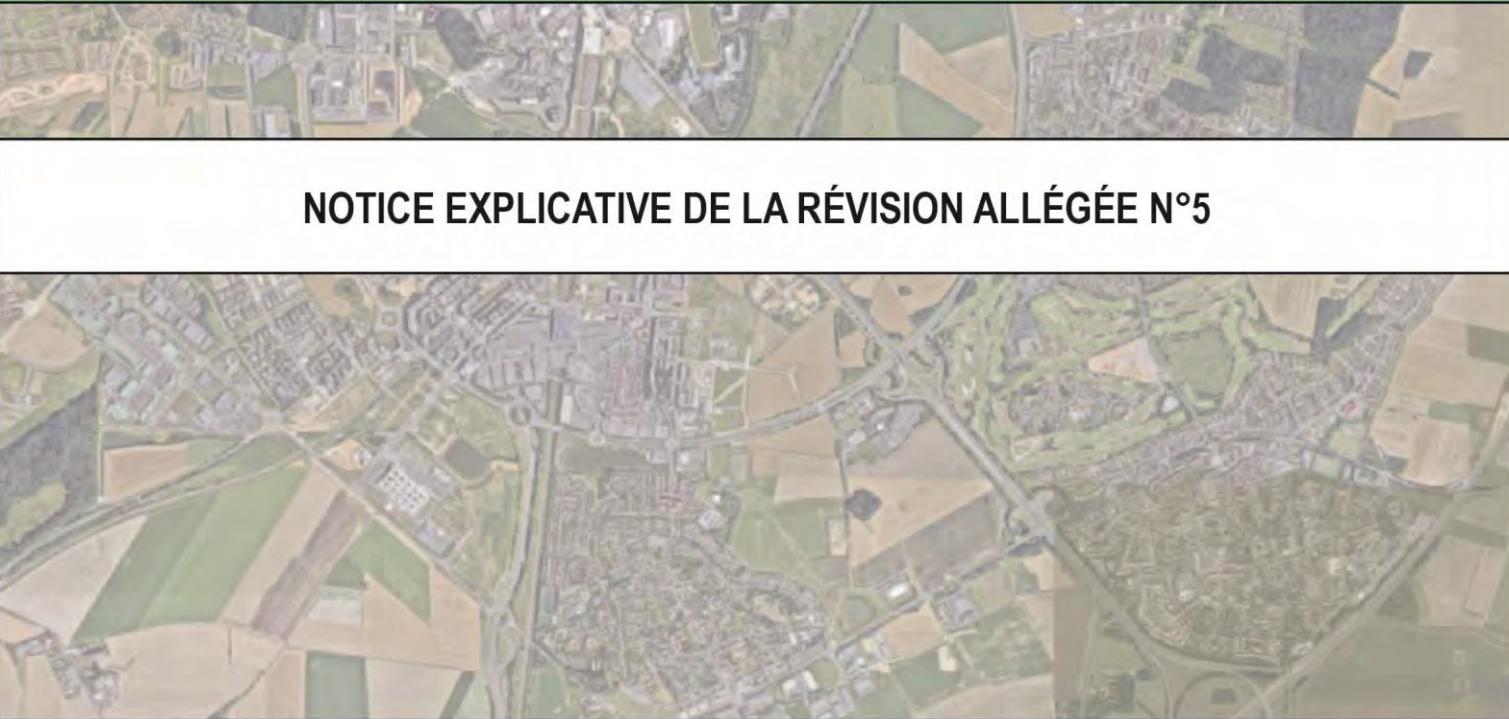
Département de Seine et Marne

## VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION

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

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

#### NOTICE EXPLICATIVE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°5



**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 : 10 mars 2022

Révision allégée n°6 approuvée le :  
Révision allégée n°5 approuvée le :

## SOMMAIRE

**Les éléments rayés en rouge ne font plus l'objet de la présente demande suite à l'avis défavorable n° MRAe AKIF-2023-038 du 13/04/2023**

1.	OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°5 DU PLUI.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET DU REGLEMENT SUR COUPVRAY .....	5
3.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE SUR SERRIS.....	17
4.	INCIDENCES DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE N°5 DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....	19

## **1. OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°5 DU PLUI**

---

Par délibération en date du 7 juillet 2016, le Conseil Communautaire de Val d'Europe Agglomération a approuvé le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).

Celui-ci a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions :

- révision allégée N°1 approuvée le 12/04/2018
- modification simplifiée N°1 approuvée le 12/04/2018
- révision allégée N°2 approuvée le 14/06/2018
- modification N°1 approuvée le 20/12/2018
- révision allégée N°4 approuvée le 13/06/2019
- modification N°2 approuvée le 12/12/2019
- modification simplifiée N°3 approuvée le 17/09/2020
- modification n°3 approuvée le 04/02/2021
- modification N°4 approuvée le 10/03/2022

Depuis, les communes de Coupvray et de Serris ont sollicité Val d'Europe Agglomération afin de procéder à des évolutions ponctuelles du plan de zonage et du règlement du PLUI relatives à :

- la suppression de la protection Espaces Boisés Classés (EBC) sur quatre parcelles en zone urbaine à Coupvray
- la réduction localisée de la zone naturelle N au profit de la zone urbaine UBSe à Serris
- ~~la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone N sur la parcelle ZA37 et la suppression partielle d'un Espace Boisé Classé (EBC) à Coupvray~~

Afin de prendre en compte l'ensemble des points concernés, une procédure de révision à procédure allégée du PLUI est donc nécessaire.

Cette révision à procédure allégée porte donc sur :

- le rapport de présentation du PLUI : tome 2
- ~~le règlement du PLUI~~
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage de Coupvray et de Serris)

Le dossier de révision à procédure allégée N°5 du PLUI comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la révision allégée (objet du présent dossier),
- le rapport de présentation du PLUI modifié : tome 2
- ~~le règlement du PLUI modifié~~
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage de Coupvray et de Serris) modifiés

Les autres pièces du dossier de PLUI restent inchangées.

Au regard des dispositions de l'article 12 VI du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 selon lesquelles les dispositions de l'ordonnance du 23 septembre 2015 sont applicables aux Plans Locaux d'Urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision générale lorsqu'elle est prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la procédure de révision allégée sera menée selon la codification du code de l'urbanisme dans sa version antérieure à la date de l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et de son décret d'application du 28 décembre 2015.

~~Une première concertation avec la population sur la révision allégée N°5 s'est déroulée du 25 janvier au 6 février 2021 inclus.~~

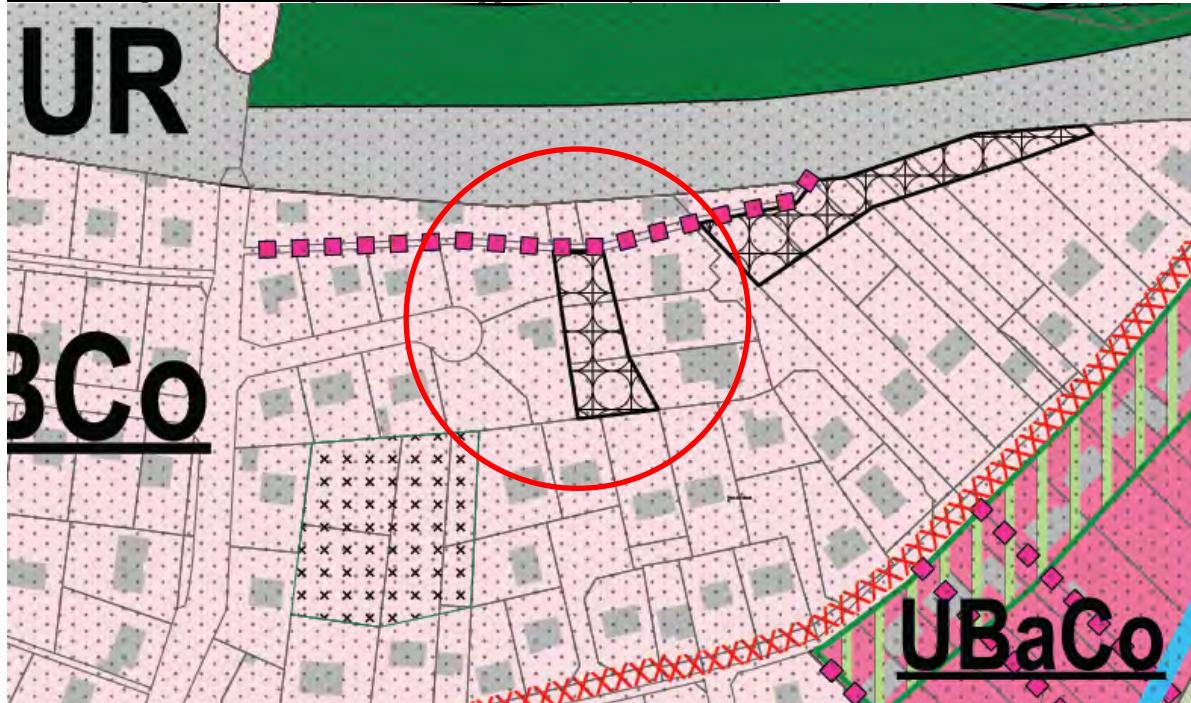
~~Suite aux demandes formulées par la commune de Coupvray lors de cette concertation, le projet de révision allégée N°5 a été modifié et il convient dès lors de réaliser une nouvelle concertation avec la population afin que le projet de la commune soit porté à la connaissance de tous.~~

## 2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE ET DU RÈGLEMENT SUR COUPVRAY

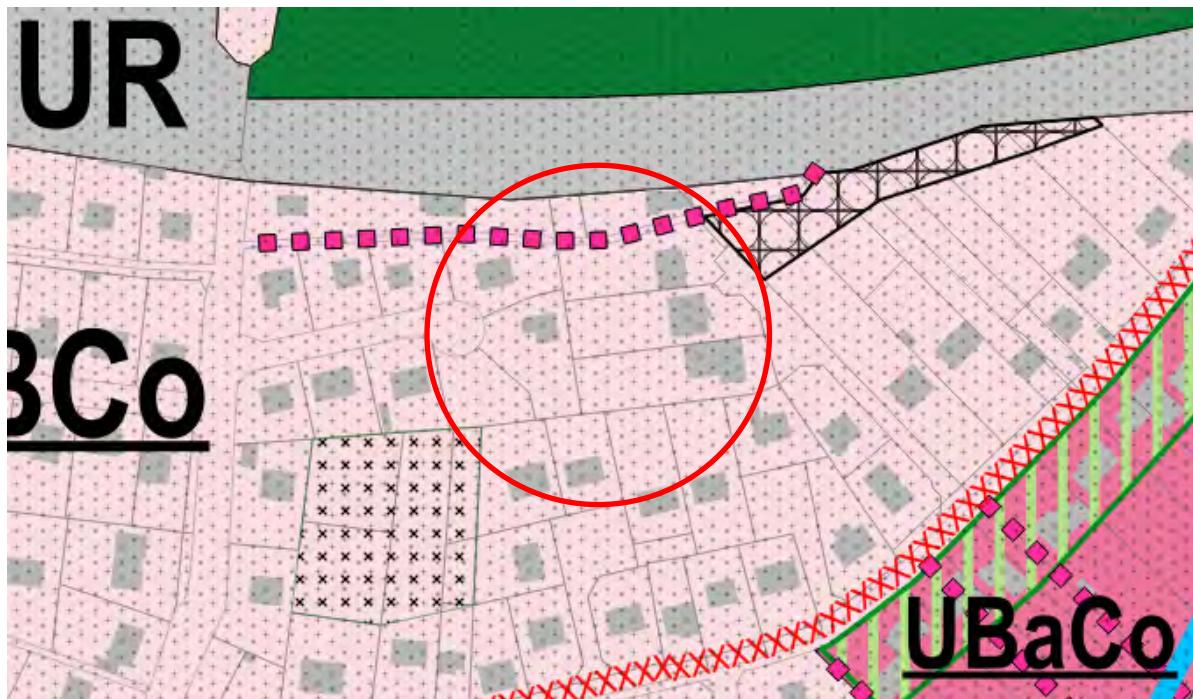
### 2.1. Suppression de la protection Espace Boisé Classé (EBC) sur les parcelles B 1445, B1446 et B1447

La révision allégée a pour objet de supprimer en zone urbaine UBCo à Coupvray la protection Espace Boisé Classé (EBC) sur les parcelles B1445, B1446 et B1447.

*Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé en juillet 2016*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la révision allégée*



Les trois parcelles concernées, représentant une surface totale de 2757 m<sup>2</sup>, sont situées en zone urbaine construite sous forme de lotissement pavillonnaire. La surface totale d’Espace Boisé Classé sur ces trois parcelles est de 929 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles accueillent chacune une habitation avec jardin d’agrément comme cela est visible sur la photo aérienne ci-dessous.

Aucun boisement n’est donc présent sur ces espaces. Seuls quelques arbres agrémentent les jardins.



Par ailleurs, avant qu’elles soient construites au début des années 2010, ces parcelles n’étaient pas couvertes par un bois mais seulement par quelques arbres comme cela est visible sur les photos ci-dessous.

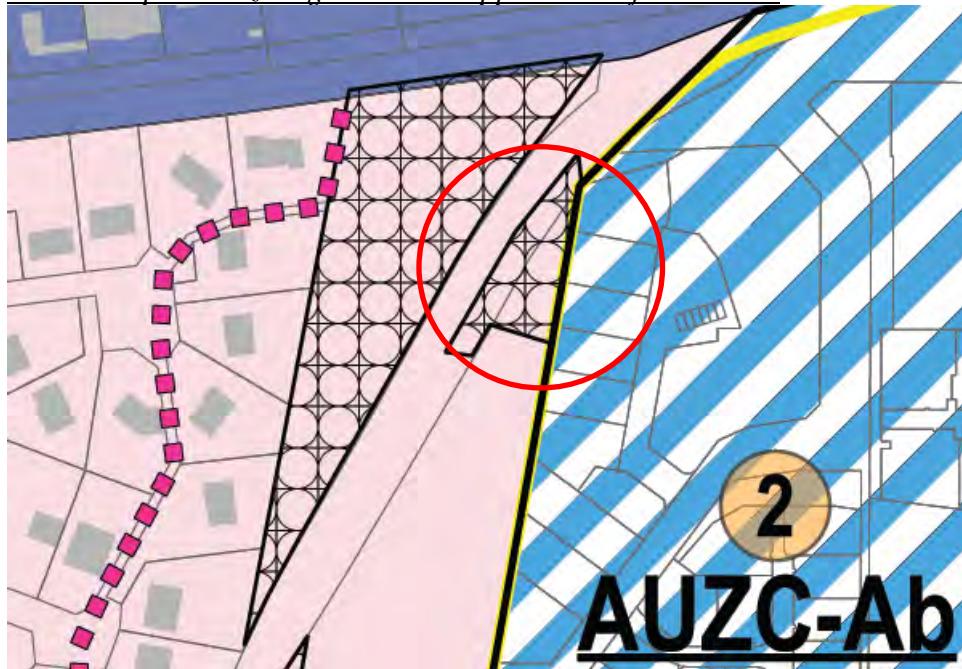


Le maintien de ces EBC n’est donc pas justifié au regard des dispositions du code de l’urbanisme.

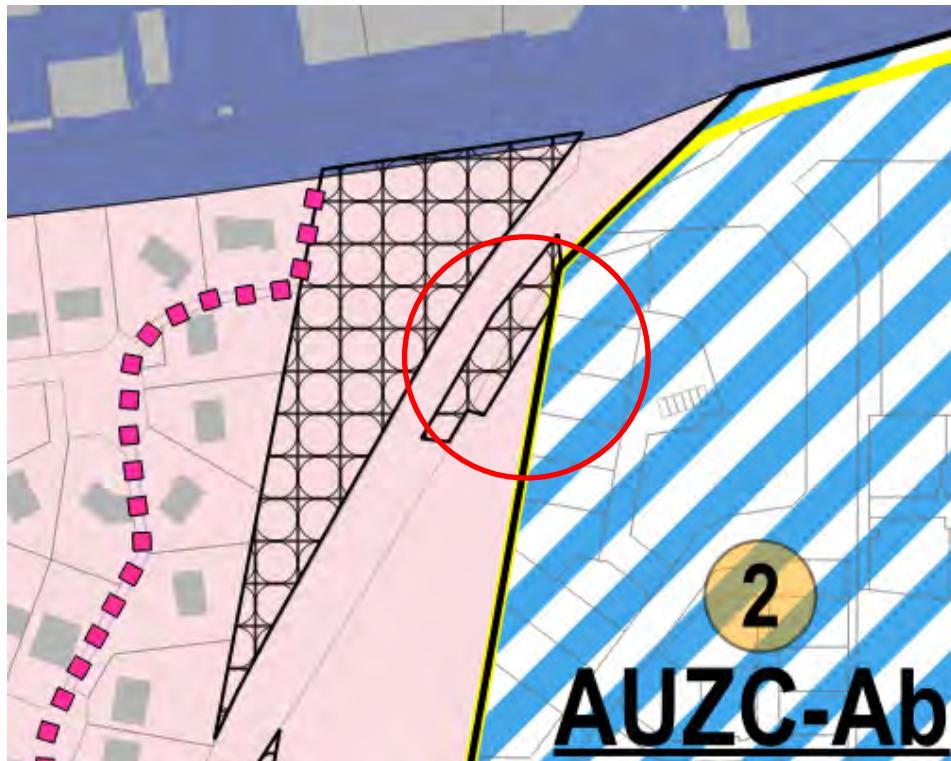
## 2.2. Suppression de la protection Espaces Boisés Classés (EBC) sur une partie de la parcelle D 864

La révision allégée a pour objet de supprimer partiellement en zone urbaine UBCo à Coupvray la protection Espace Boisé Classé (EBC) sur la parcelle D 864.

*Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé en juillet 2016*



*Extrait du plan de zonage proposé dans la révision allégée*



La parcelle concernée, dont la surface totale est de 736 m<sup>2</sup>, est située en zone urbaine UBCo entre la rue Saint Denis (RD5) et la zone à urbaniser AUZC-Ab dont le développement est en cours de réalisation.

Comme cela est visible sur la photo aérienne ci-dessous, l'EBC tel qu'il a été délimité sur le plan de zonage ne correspond pas à la réalité du terrain dans la mesure où la partie boisée est seulement située en limite Nord et Ouest du terrain et du domaine public.

Le maintien de l'EBC sur la partie sans boisement n'est donc pas justifié au regard des dispositions du code de l'urbanisme.

Le plan de zonage est ainsi modifié afin de supprimer l'EBC sur l'espace sans boisement et sans arbre, soit une surface déclassée de 251 m<sup>2</sup>, et de maintenir le classement EBC sur la partie située en limite de propriété côté rue Saint Denis (RD5) où sont présents les arbres.



### ~~2.3. Crédit d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECA) sur la parcelle ZA37 et suppression partielle d'un Espace Boisé Classé (EBC)~~

~~La volonté de la commune de Coupvray est de poursuivre le développement touristique et l'accueil touristique par la mise en œuvre sur son territoire d'un projet consistant en la réalisation d'hébergements touristiques sous forme de lodges écologiques haut de gamme (structures légères).~~

~~Ainsi, une dizaine de lodges (voir plans page suivante) seront réalisés dans le cadre de ce projet développé sur la parcelle ZA37 d'une surface d'environ 1 ha, située actuellement en zone naturelle N du PLUI (en bordure du chemin du Château Gaillard, en limite de la zone UBCo) et couverte par un Espace Boisé Classé (EBC).~~

~~Une entité pour l'accueil et les besoins liés à l'activité du site (blanchisserie, réserve, etc) accompagnera les lodges. Ceux ci, au design sobre et élégant, sans fondation, sont conçus pour avoir une empreinte écologique réduite. Une serre connectée comportant un potager urbain et un espace collectif sera installée au centre du Domaine.~~

~~Le principe constructif retenu pour les lodges est l'ossature bois posée sur technopieux démontables en accord avec un impact maîtrisé sur le terrain et une démarche d'habitat~~

durable et écologique, selon les principes de la construction passive (panneaux solaires, isolation renforcée, vitrage à très haute performance,...).

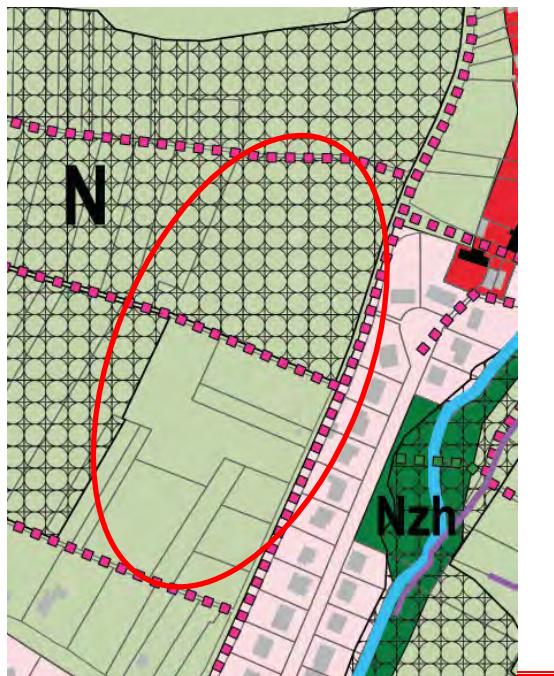
Deux autres parcelles ZA44 et ZA45, d'une surface totale de 1232 m<sup>2</sup>, situées actuellement en zone naturelle N du PLUI (en bordure de la route de Chalifert, du chemin du Château Gaillard, en limite de la zone UBCo), seront utilisées à des fins de stationnement accessible depuis la route de Chalifert. La parcelle accueillant le projet de lodges sera accessible depuis ce parking de stationnement via le chemin rural, uniquement à pied ou en voiturette électrique.



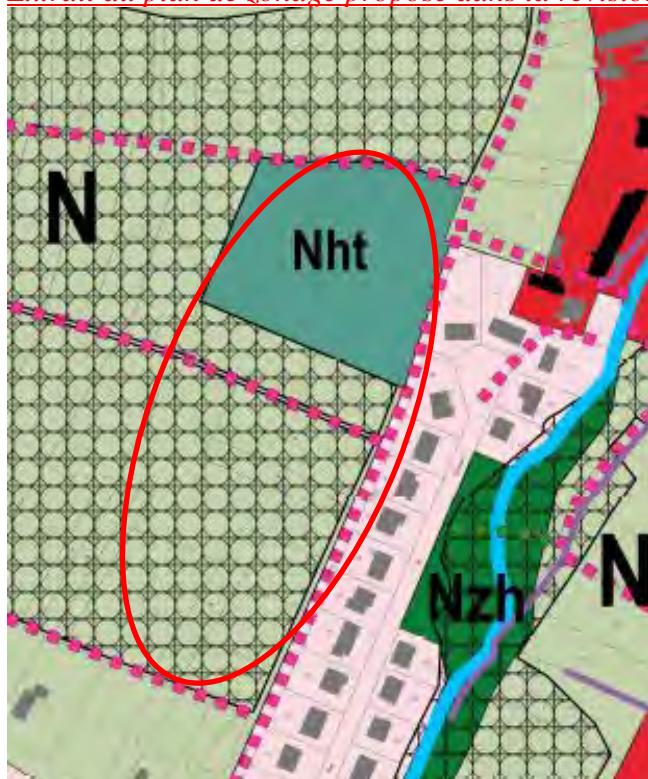


Ce projet nécessite la création sur le plan de zonage du PLUI d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nht, localisé sur la parcelle ZA37. Il nécessite également la suppression de l'Espace Boisé Classé sur la partie Nord de cette parcelle. La partie Sud de la parcelle sur 2580 m<sup>2</sup> sera conservée en EBC. L'occupation actuelle de la partie Nord est non boisée.

Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé en juillet 2016



Extrait du plan de zonage proposé dans la révision allégée

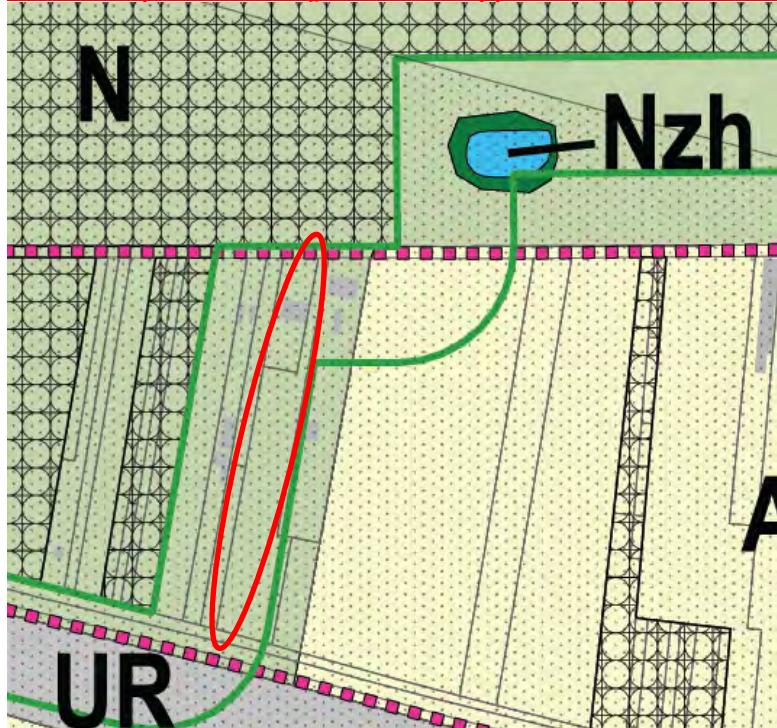


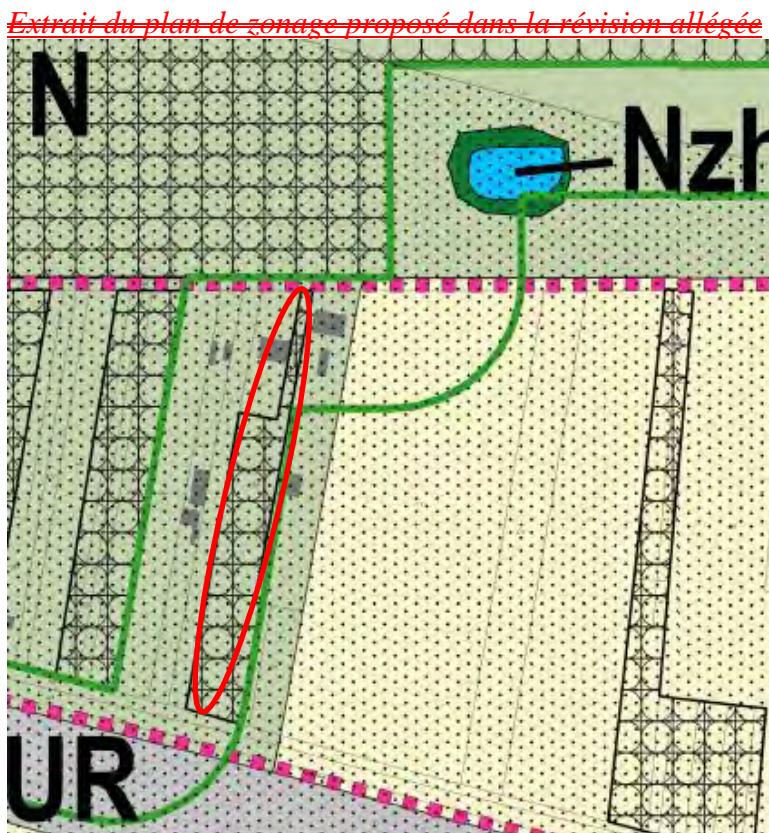
~~Afin de compenser d'une part la diminution des EBC sur les parcelles B 1445, B 1446, B 1147 (voir chapitre 2.1) et D 864 (voir chapitre 2.2), et d'autre part la suppression partielle des EBC sur la parcelle ZA 37 (à l'exception de la bande boisée au sud de la parcelle qui sera conservée soit 2580 m<sup>2</sup>), il est prévu de classer en EBC (voir plans ci-dessous) les parcelles ZA 38, ZA39, ZA40, ZA 41, ZA 42, ZA 43, ZA 48, ZA 49, ZA 52 et ZA 53 qui représentent une surface totale de 13 180 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont composées de boisement et de vergers et se situent au Sud de la parcelle ZA 37. Il est également prévu de classer en EBC la parcelle A 516 de 2547 m<sup>2</sup>, identifiée sur le plan de la page suivante.~~





*Extrait du plan de zonage du PLUi approuvé en juillet 2016*





~~Le règlement de la zone N est modifié afin d'y intégrer le STECAL Nht avec plusieurs règles spécifiques :~~

- L'article 2 est complété afin d'autoriser en secteur Nht les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité touristique et à l'hébergement touristique et à l'habitat. Il s'agit ici de spécifier les constructions autorisées dans le cadre du projet qui prévoit des gîtes touristiques qui s'apparentent à la destination habitat.
- L'article 4 est complété afin de préciser qu'en secteur Nht le raccordement aux réseaux publics est prévu sur les réseaux existants.

~~Afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel du secteur, les constructions sont soumises à des règles qui fixent les conditions d'implantations, de densité, de hauteur et de stationnement.~~

- L'article 6 est complété afin de mentionner qu'en secteur Nht, les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul d'au moins 15 m par rapport au chemin rural de Château Gaillard
- L'article 8 est complété afin de mentionner qu'en secteur Nht, la distance entre les constructions est de 10 mètres minimum
- L'article 9 est complété afin de mentionner qu'en secteur Nht, l'emprise au sol maximale des constructions de toute nature ne doit pas excéder 15 % de la surface du secteur
- L'article 10 est complété afin de mentionner qu'en secteur Nht, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux de terrassement et/ou

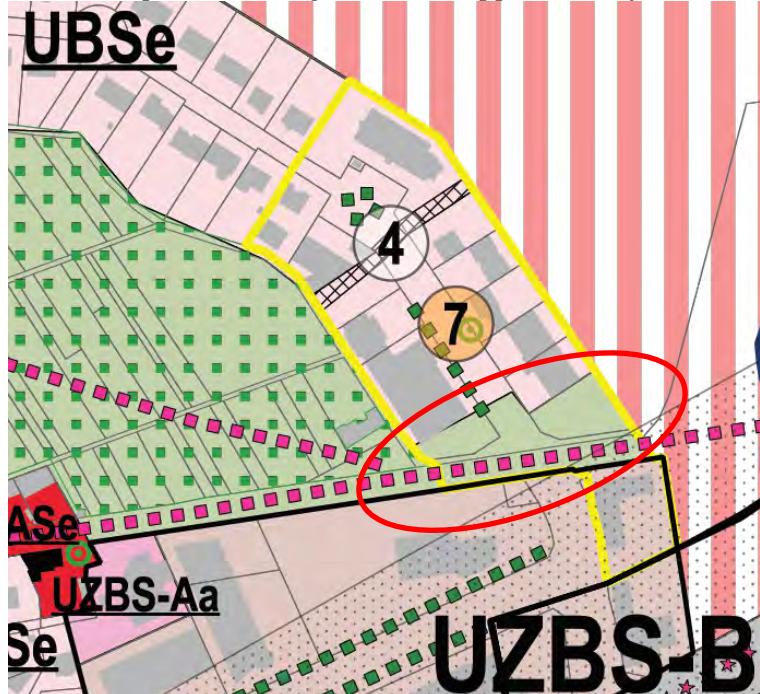
- ~~d'exhaussement jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (aerotère, faîte). La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 4 mètres~~
- ~~L'article 12 est complété afin de mentionner qu'en secteur Nht, il devra être réalisé 1,5 place de stationnement par loge.~~

### 3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE SUR SERRIS

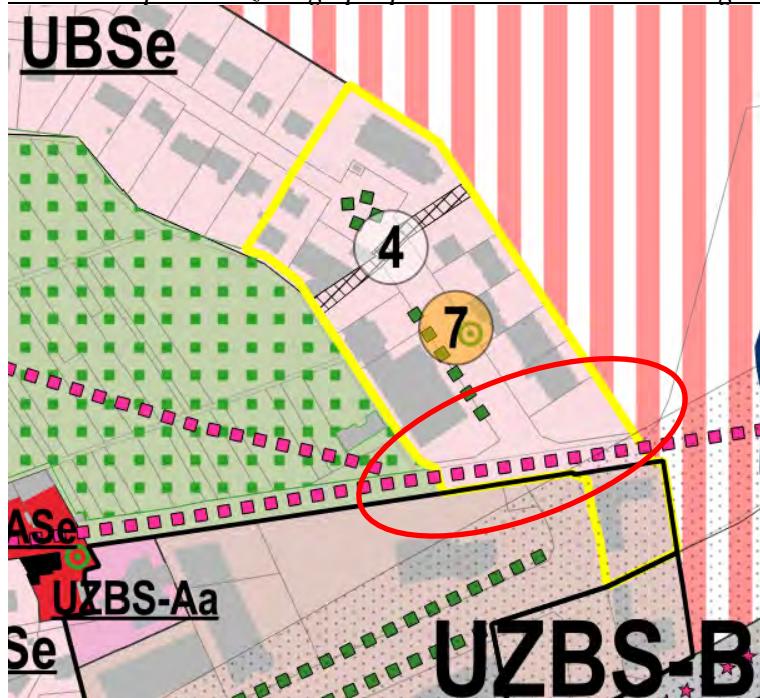
#### 3.1. Réduction localisée de la zone naturelle N au profit de la zone urbaine UBSe

La révision allégée a pour objet de reclasser en zone urbaine UBSe à Serris les parcelles B973, B629 et localement la route de Meaux et la rue de la Fontaine qui desservent ces parcelles.

*Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé en juillet 2016*



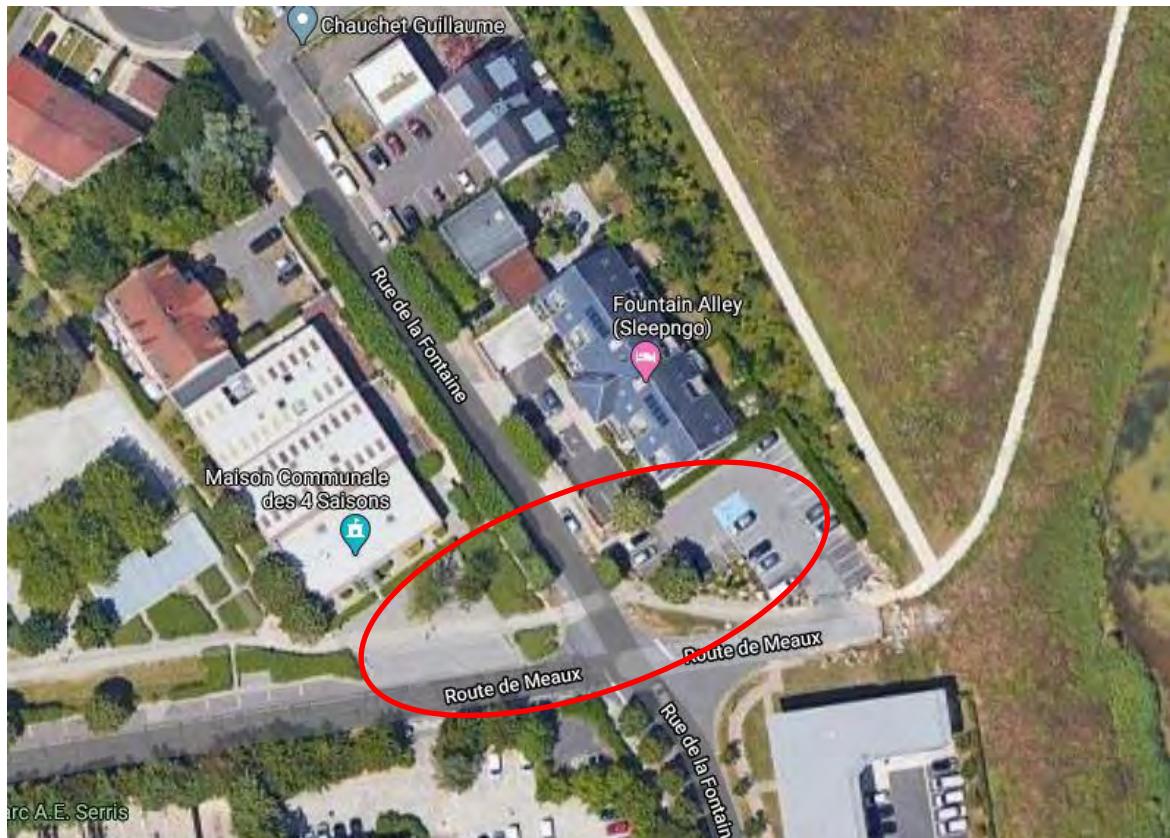
*Extrait du plan de zonage proposé dans la révision allégée*



Les deux parcelles concernées B973 et B629 ainsi que localement la route de Meaux et la rue de la Fontaine qui desservent ces parcelles, sont actuellement classées en zone naturelle N au plan de zonage du PLUI approuvé.

Comme cela est visible sur la photo aérienne ci-dessous, ces parcelles correspondent à des espaces de stationnement attachés à l'activité économique et à l'équipement collectif qui leur sont attenants. Ces espaces ainsi que la route de Meaux et la rue de la Fontaine qui les desservent, n'ont donc aucun caractère naturel.

Le plan de zonage est ainsi modifié afin de supprimer le classement en zone naturelle N de ces espaces et de les reclasser en zone urbaine UBSe correspondant à leur vocation urbaine réelle.



#### 4. INCIDENCES DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE N°5 DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal (PLUI) de Val d’Europe Agglomération, approuvé en date du 7 juillet 2016, a fait l’objet d’une évaluation environnementale et dans ce cadre, il prend en compte la préservation et la mise en valeur de l’environnement.

Le projet de révision à procédure allégée N° 5 du PLUI procède à des évolutions ponctuelles du plan de zonage du PLUI relatives à :

- la suppression de la protection Espaces Boisés Classés (EBC) sur quatre parcelles en zone urbaine à Coupvray
- la réduction localisée de la zone naturelle N au profit de la zone urbaine UBSe à Serris
- ~~la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en zone N sur la parcelle ZA37 et la suppression partielle d'un Espace Boisé Classé (EBC) à Coupvray~~

Sont ainsi modifiés ponctuellement, comme cela a été présenté précédemment :

- le rapport de présentation du PLUI : tome 2
- ~~le règlement du PLUI~~
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage de Coupvray et de Serris)

Le Projet d’Aménagement et de Développement Durables du PLUI n’étant donc pas modifié, les modifications apportées au PLUI en matière de zonage n’auront pas d’incidences notables nouvelles sur l’environnement par rapport au PLUI approuvé en 2016 et aux procédures d’évolution de celui-ci réalisées depuis.

En effet, il s’agit :

- par la suppression de l’EBC sur les parcelles B1445, B1446 et B1447 à Coupvray, de rétablir la réalité de l’occupation du sol non boisée de ces espaces situés en zone urbanisée
- par la suppression ponctuelle de l’EBC sur la parcelle D864 à Coupvray, de clarifier l’occupation du sol sur cet espace en maintenant la protection uniquement sur la partie boisée
- ~~par la création d'un STECAL en zone naturelle sur la parcelle ZA37 (partiellement) d'accueillir un projet d'hébergements touristiques écologiques. La suppression de la protection EBC sur une partie de la parcelle ZA37, qui n'est pas actuellement boisée, ainsi que les suppressions ponctuelles de la protection EBC sur les parcelles citées précédemment, seront compensées par la création d'EBC sur les parcelles ZA 38, ZA39, ZA40, ZA 41, ZA 42, ZA 43, ZA 48, ZA 49, ZA 52 et ZA 53 qui représentent une surface totale de 13 180 m<sup>2</sup>. Ces parcelles sont composées de boisement et de vergers et se situent au Sud de la parcelle ZA 37. Il est également prévu de classer en EBC la parcelle A 516 de 2547 m<sup>2</sup>.~~

- par le reclassement en zone urbaine UBSe à Serris des parcelles B973, B629 et localement de la route de Meaux et la rue de la Fontaine qui desservent ces parcelles, de rétablir la réalité de l’occupation urbaine et non naturelle de ces espaces.