



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 MODIFICATION 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 : 22 septembre 2022
Document mis à jour le : 22 septembre 2022
Document mis à jour le : 9 décembre 2022
Document mis à jour le : 21 février 2023

Modification n°5 approuvée le :

SOMMAIRE

1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°5 DU PLUI.....	3
2.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	8
3.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE	40
4.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	45
5.	JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DES ANNEXES.....	46
6.	INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	47

1. OBJET DE LA MODIFICATION 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).

Depuis cette approbation, le PLUI a fait l'objet :

- D'une révision allégée N°1 approuvée le 12/04/2018 dont l'objet était de répondre aux demandes de l'EPAFRANCE et de la société Disney au Nord de la ZAC du Courtaulin dans le quartier des Bois, en limitant les réductions de la zone N à la partie Sud du lot NO311-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.
- D'une modification simplifiée N°1 approuvée le 12/04/2018 dont l'objet était de procéder à :
 - Des ajustements règlementaires et cartographiques sollicités par EPAFRANCE et la société Disney pour la mise en œuvre de projets prévus dans le cadre de la quatrième phase d'aménagement du Val d'Europe.
 - Des ajustements règlementaires et cartographiques sollicités par les communes du Val d'Europe afin de permettre la mise en œuvre de projets communaux.
 - L'intégration dans le règlement du PLUI des deux erratums sollicités lors de la séance du conseil communautaire du 7 juillet 2016 avant l'approbation du PLUI.
 - La rectification de quelques erreurs matérielles et à l'intégration des précisions concernant quelques dispositions règlementaires.
- D'une révision allégée N°2 approuvée le 14/06/2018 dont l'objet était de procéder :
 - Suite aux demandes d'EPAFRANCE, à des réductions de la zone N situées ZAC du Couvernois.
 - Suite aux demandes de la société Disney, à la suppression de la légende espace paysager protégé ainsi que du zonage N sur la voie d'accès au lot ES4-8 situé sur la commune de Bailly-Romainvilliers en ZAC des Deux Golfs et à des précisions sur les dispositions règlementaires de la zone N.
- D'une modification N°1 approuvée le 20/12/2018 dont l'objet était de procéder à :
 - Des ajustements règlementaires et cartographiques sollicités par EPAFRANCE et la société Disney pour la mise en œuvre de projets prévus dans le cadre de la quatrième phase d'aménagement du Val d'Europe.
 - Des ajustements règlementaires et cartographiques sollicités par les communes du Val d'Europe afin de permettre la mise en œuvre de projets communaux.
 - La rectification de quelques erreurs matérielles et à l'intégration des précisions concernant quelques dispositions règlementaires.

- D'une révision allégée N°4 approuvée le 13/06/2019 dont l'objet était de procéder :
 - Suite aux demandes d'EPAFRANCE, à la suppression sur les plans de zonage du 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.
 - Suite à la demande de Bailly-Romainvilliers, à la réduction d'un cœur d'îlot en zone UB sur la parcelle cadastrée A 1052.
 - Suite à la demande de Chessy, à la suppression de l'espace protégé sur la parcelle cadastrée AB 369.
 - Suite à la demande de Serris, à des réductions de protection au titre de la loi Paysage.
 - Suite à la demande de Coupvray, à la réduction d'une protection Espace Boisé Classé sur les parcelles cadastrées B1635 et B419 situées rue des Marais.

- D'une modification N°2 approuvée le 12/12/2019 dont l'objet était de procéder à :
 - L'actualisation de la cartographie des zones humides intégrée dans l'OAP environnement.
 - La création d'emplacements réservés sur la commune de Serris et sur la commune de Chessy
 - La suppression de la conservation d'une liaison douce structurante à Serris.
 - Des ajustements règlementaires souhaités par les communes du Val d'Europe.
 - La rectification de quelques erreurs matérielles.

- D'une modification simplifiée N°3 approuvée le 17/09/2020 dont l'objet était de procéder à des ajustements règlementaires dans un objectif de dynamisation commerciale du bourg de Serris.

- D'une modification N°3 approuvée le 04/02/2021 dont l'objet était de procéder à :
 - La création d'espace paysager protégé, de périmètre d'attente de projet global, l'évolution d'OAP
 - Des ajustements règlementaires souhaités par les communes de Val d'Europe Agglomération, par EPAFRANCE, par la société Disney
 - La prise en compte les observations formulées par le service du contrôle de légalité de la Préfecture de Seine-et-Marne suite à l'approbation de la modification N°2
 - La rectification d'erreurs matérielles.

- D'une modification N°4 approuvée le 10/03/2022 dont l'objet était de procéder à :
 - La création d'une protection cœur d'îlot et d'un emplacement réservé sur la parcelle AE n°71, sise à Bailly Romainvilliers,
 - L'extension d'une bande constructible en zone urbaine sur les parcelles A n°1068 et A n°165 à Bailly Romainvilliers,
 - L'extension de la protection cœur d'îlot sur la parcelle A1052 à Bailly Romainvilliers,
 - L'intégration des dispositions spécifiques pour les normes de stationnement pour les visiteurs dans les ZAC de Coupvray et des Trois Ormes,
 - L'obligation d'un pourcentage de pleine terre dans les ZAC de Coupvray et des Trois Ormes,

- La protection au titre de l'article L. 151-19 du CU d'une construction présentant un intérêt architectural située sur la parcelle B n°251 à Magny-le Hongre,
 - La réglementation de la possibilité de réaliser des places de stationnement commandées en ZAC sur Magny-le Hongre, Serris, Coupvray et Bailly-Romainvilliers
 - L'ajustement de l'OAP n°3 (rue de Paris) sur la commune de Magny-le Hongre, afin de permettre la réalisation d'un projet immobilier,
 - L'intégration dans les dispositions générales relatives à toutes les zones hors ZAC et en ZAC, des dispositions de l'article L.152 -5 du CU permettant de déroger aux règles du PLUI pour la réalisation de travaux en faveur de la rénovation énergétique des bâtiments,
 - L'ajustement de la surface de plancher autorisée pour les logements par les dispositions de l'article 14 du PLUI applicables à la ZAC du Pré de Claye,
 - La modification des surfaces de plancher autorisées dans les zones UZPO-A et UZPO-B de la ZAC du Prieuré Ouest,
 - La suppression de l'emplacement réservé n°4 sur la commune de Serris (zone UBSe),
 - L'ajustement des orientations de l'OAP rue de la Fontaine à Serris,
 - L'autorisation d'une réduction du % d'ENR fixé par l'OAP Environnement dans le cas d'une incapacité technique justifiée pour atteindre le taux de 30%.
 - L'intégration dans l'OAP environnement n°5 d'une disposition sur l'implantation des Points d'Apport Volontaire afin d'en limiter les nuisances pour les immeubles d'habitation,
 - La création d'un périmètre d'attente de projet sur les parcelles B n°277 et B n°278 situées sur la commune de Serris.
 - Quelques ajustements réglementaires et des corrections d'erreurs matérielles.
- D'une révision allégée N°6 approuvée le 22/09/2022 dont l'objet était de procéder à :
 - la réduction sur le plan de zonage d'une protection cœur d'îlot à Coupvray et la création d'une protection cœur d'îlot en compensation de la protection réduite
 - la réduction sur le plan de zonage d'un espace paysager protégé à Serris
 - des ajustements de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la ferme des Célestins à Serris
 - des ajustements réglementaires pour la mise en œuvre de projets prévus dans le cadre de la quatrième phase d'aménagement du Val d'Europe.
 - D'une mise à jour par arrêté du 22 septembre 2022 qui a pour objectif de prendre en compte l'arrêté préfectoral n°2022/DDT/SEPR/89 du 8 juillet 2022 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF Réseau ainsi que de la ligne 17 Nord, projetée par la Société du Grand Paris, dans le département de Seine-et-Marne et de la ligne Charles-de-Gaulle Express, qui annule et remplace l'arrêté en vigueur susvisé, uniquement en ce qui concerne les voies ferrées,
 - D'une mise à jour par arrêté du 9 décembre 2022 qui a pour objectif de prendre en compte la délibération n°2022 – 76 du Conseil Municipal de la commune de Coupvray en date du 29 septembre 2022 par laquelle, la commune a décidé d'instaurer deux périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat portant droit

de préemption sur les fonds de commerces, les fonds artisanaux et les baux commerciaux.

- D'une mise à jour par arrêté du 21 février 2023 qui a pour objectif de prendre en compte les arrêtés préfectoraux n°2023/59/DCSE/BPE/SERV, n°2023/11/DCSE/BPE/SERV, n°2023/14/DCSE/BPE/SERV, n°2023/30/DCSE/BPE/SERV et n°2023/75/DCSE/BPE/SERV du 16 janvier 2023 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques et les canalisations de distribution de gaz hautes caractéristiques sur les communes de Bailly Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris.

Il s'avère nécessaire d'engager une procédure de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Habitat afin :

- De créer des emplacements réservés dans le bourg de Chessy pour permettre le renouvellement urbain du centre bourg,
- De modifier certaines dispositions règlementaires dans le bourg de Chessy pour faciliter la réalisation de programmes de logements sociaux en lien avec les objectifs du PLH,
- De revoir la rédaction de l'OAP environnement concernant les PAV (Points d'Apports Volontaires) suite à la demande formulée par la société Disney lors de l'enquête publique relative à la révision allégée n°6 du PLUI,
- De revoir la rédaction des articles 2 dans les zones UASe, UBSe, UZBS-A, UZCU, UZC et UZPC concernant les règles applicables aux extensions et annexes, suite à la demande formulée lors de l'enquête publique pour le révision allégée n°6 du PLUI,
- De corriger des erreurs de numérotations des pièces annexes aux articles 10 des zones UZPC, UZCU, UZSC-A, UZCS-B et UZCS-C,
- De créer un emplacement réservé sur la commune de Serris pour la réalisation d'un équipement et d'un espace public à proximité de l'hôtel de ville, suite à la demande formulée par la commune de Serris lors de l'enquête publique relative à la révision allégée n°6 du PLUI,
- De corriger une erreur matérielle concernant la rédaction de l'article UZPC 14, afin d'identifier la surface de plancher attribuée aux résidences spécifiques,
- De modifier la rédaction des articles 11 des zones UAMH et UBMH afin de permettre sous condition une augmentation de la hauteur des murs de clôtures situées en limite séparatives,
- De modifier la rédaction des articles 11 des zones UZCM-Ab et UZGO-A pour permettre la réalisation de murs de 2 mètres de hauteur doublé d'une haie en limite du domaine public, le long de l'allée de Bellesmes et de la rue du Pré de Bray (secteurs affectés par le bruit),
- Corriger une erreur matérielle suite au report de la zone de bruit définie par l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 C 019 du 15 février 1999, sur le plan de zonage du PLUi en vigueur,
- De procéder à d'autres ajustements règlementaires et corrections d'erreurs matérielles éventuels,

Afin de prendre en compte l'ensemble de ces points, une procédure de modification N°5 du PLUI est donc nécessaire.

Cette modification N°5 porte donc sur :

- le rapport de présentation du PLUI : tome 2
- le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le règlement du PLUI
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage de Bailly-Romainvilliers, de Chessy, de Coupvray, de Magny-le-Hongre et de Serris)
- les documents annexes

Le dossier de modification N°5 du PLUI comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification (objet du présent dossier),
- le rapport de présentation du PLUI modifié : tome 2
- le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifié
- le règlement du PLUI modifié
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage de Bailly-Romainvilliers, de Chessy, de Coupvray, de Magny-le-Hongre et de Serris) modifiés
- les documents annexes 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^{er} janvier 2016, la procédure de modification 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.

Conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLUI ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comporte pas de graves risques de nuisance et n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser ayant plus de neuf ans depuis sa création.

2. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

2.1. Dispositions générales et définitions – Article 7 Les annexes à l'habitation

Rédaction du PLUI approuvé

Les annexes à l'habitation sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectées à un autre usage que l'habitation. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Dans le cas contraire, il s'agit d'une extension (exemple : véranda). Il peut s'agir de garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m², d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélos, local poubelle.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Les annexes à l'habitation sont situées sur une même unité foncière que le bâtiment principal, mais sont affectées à un autre usage que l'habitation. Elles peuvent être attenantes ou non au bâtiment principal, mais sont sans communication intérieure avec celui-ci. Dans le cas contraire, il s'agit d'une extension (exemple : véranda). Il peut s'agir de garages d'une emprise au sol inférieure ou égale à 35 m², d'abris de jardin, **abris** de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélos, local poubelle.

Justification

Il s'agit ici de préciser la définition des annexes à l'habitation afin de faciliter l'application de la règle.

2.2. Dispositions générales et définitions – Article 18 Places de parking

Rédaction du PLUI approuvé

ARTICLE 18 – PLACES DE PARKING

Pour les opérations de logements, la largeur des places de stationnement sera au minimum de 2,50 m.

Rédaction proposée dans la modification N°5

ARTICLE 18 – PLACES DE PARKING

Pour **toutes les destinations de constructions** ~~les opérations de logements~~, la largeur des places de stationnement sera au minimum de 2,50 m.

Justification

Il s'agit ici de pouvoir disposer de places de stationnement suffisamment dimensionnées pour tous les types de constructions.

2.3. Zone UBCo (Coupvray) – article 1

Ajout proposé dans la modification N°5

UBCo

Les constructions à l'intérieur des cœurs d'îlots protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Justification

La volonté est de préciser les prescriptions attachées aux cœurs d'îlots protégés sur le plan de zonage. Dans ce cadre, il s'agit de préserver de toute construction les espaces de respiration au sein d'îlots bâtis.

2.4. Zones UA (Dispositions communes), UBBR (Bailly-Romainvilliers), UBCh (Chessy), UBCo (Coupvray), UC, UF, – article 2

Ajout proposé dans la modification N°5

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier à condition qu'elles comportent les services afférents à cette destination et qu'elles comportent un minimum de 20 chambres.

Justification

Volonté de préciser la destination d'hébergement hôtelier dans un souci de réguler l'implantation de ce type d'activité.

2.5. Zone UACH (Chessy) – article 2

Ajout proposé dans la modification N°5

Disposition spécifique applicable aux murs repérés au document graphique du règlement et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Toute démolition partielle d'un mur en pierre de pays ou à pierre vue protégé à condition qu'il s'agisse de créer une ouverture pour un portail n'excédant pas 3,5 m de large.

Justification

Volonté de protéger les murs remarquables qui fondent l'identité des tissus urbains anciens tout en permettant de créer des ouvertures.

2.6. Zones UBBR (Bailly-Romainvilliers) et UBMH (Magny-le-Hongre) – article 2

Ajout proposé dans la modification N°5

Pour les constructions qui ne peuvent se conformer aux règles ci-dessus, une seule extension de moins de 20 m² est autorisée.

Justification

Volonté de permettre à toutes les constructions de disposer d'une possibilité d'extension.

2.7. Zone UZCH-A (ZAC de Chessy) – article 2

Rédaction du PLUI approuvé

- Les extensions des constructions destinées à l'habitation et leurs annexes sous les conditions suivantes :
- les extensions à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher.
 - les extensions par surélévation : la surélévation totale des constructions d'habitat individuel dont le nombre de niveaux est de R + combles est autorisée, elles pourront atteindre R+1+ combles.
 - l'aménagement des combles existants.
 - les annexes (serres, abris de jardin,...) à condition que leur surface n'excède pas 12 m².

Rédaction proposée dans la modification N°5

- Les extensions des constructions destinées à l'habitation et leurs annexes sous les conditions suivantes :
- les extensions à rez-de-chaussée à condition d'une part que leur emprise au sol soit limitée à 30 % de l'emprise au sol de la construction initiale du 1^{er} permis de construire (hors annexes et vérandas) et d'autre part que ces extensions n'excèdent pas 40 m² de surface de plancher.
 - les extensions par surélévation : la surélévation totale des constructions d'habitat individuel dont le nombre de niveaux est de R + combles est autorisée, elles pourront atteindre R+1+ combles.
 - l'aménagement des combles existants.
 - les annexes (serres, abris de jardin,...) à condition que leur **surface emprise au sol** n'excède pas 12 m².

Justification

Volonté de clarifier la règle sur les annexes pour faciliter son application.

2.8. Zone UZGO-B (ZAC des Deux Golfs) – article 2

Rédaction du PLUI approuvé

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la limite maximum de 2 mètres de hauteur sauf si les affouillements sont réalisés en vue d'installer des parkings en sous-sol. Dans ce cas, la limite de 2 m maximum ne s'applique pas.

Rédaction proposée dans la modification N°5

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la limite maximum de 2 mètres de hauteur sauf si les affouillements sont réalisés en vue d'installer des parkings en sous-sol **et équipements nécessaires au fonctionnement du bâtiment (ex : locaux techniques) à l'exception de ceux nécessaires à la sécurité des bâtiments**. Dans ce cas, la limite de 2 m maximum ne s'applique pas.

Justification

Les locaux techniques, et pas seulement les parkings, nécessitent d'être positionnés en sous-sol pour une meilleure intégration paysagère, et une optimisation des espaces.

2.9. Zones UBCh (Chessy) et UF (Chessy) – article 3

Ajout proposé dans la modification N°5

Accès

Il n'est autorisé qu'un seul accès par unité foncière.

La pente de l'accès au garage doit être inférieure ou égale à 10 % dans les 4 premiers mètres depuis l'espace public.

Justification

Il s'agit ici de limiter les accès de façon à réduire l'insécurité et les perturbations pour les usagers des voies de circulation. Cela permet également d'améliorer l'aménagement de l'espace public par des espaces verts et du stationnement.

2.10. Zones UZGO-B (ZAC des Deux Golfs) – article 3

Ajout proposé dans la modification N°5

Cependant, les accès secondaires destinés aux flux techniques et de secours (pompiers, services de secours, livraisons, ramassage des OM, accès du personnel) pourront être implantés sur une même parcelle à moins de 200 m de l'accès principal.

La desserte des accès secondaires ne pourra se faire que dans le sens de circulation de la voie publique, les traversées de voirie étant proscrites pour ces flux.

Justification

Pour certains projets hôteliers comme celui présenté ci-dessous, les flux de la clientèle doivent être séparés des flux techniques et de fonctionnement (livraisons, collecte des ordures etc.).

2.11. Zone UABR (Bailly-Romainvilliers) – Article 6

Rédaction du PLUI approuvé

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ~~- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes, et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles de la présente zone à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué.~~
- Aux annexes isolées.

Justification

Il s'agit ici d'éviter les redondances dans la mesure où la règle supprimée est déjà mentionnée dans les dispositions communes. En revanche, l'ajout relatif aux annexes isolées assure la cohérence avec la zone UBBR dans laquelle cette règle existe.

2.12. Zone UBCh (Chessy) – Article 6

Rédaction du PLUI approuvé

Dans tout le secteur

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation générale au moins égale à 6 mètres.

En bordure de l'aqueduc de la Dhuis, les constructions devront respecter une marge de reculement de 13 m de part et d'autre de son emprise.

Dans le sous-secteur UBaCh

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- la création des opérations de logements locatifs sociaux comprenant 8 logements minimum
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes
- les annexes n'excédant pas 12 m²
- les piscines de plein air.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Dans tout le secteur

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques ouvertes à la circulation générale au moins égale à 6 mètres.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, le recul défini ci-dessus s'applique pour les deux voies.

En bordure de l'aqueduc de la Dhuis, les constructions devront respecter une marge de reculement de 13 m de part et d'autre de son emprise.

Dans le sous-secteur UBaCh

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, cette règle s'applique pour les deux voies.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- la création des opérations de logements locatifs sociaux comprenant 8 logements minimum
- l'aménagement **sans et l'**extension des constructions existantes
- les annexes n'excédant pas 12 m²
- les piscines de plein air.

Justification

Volonté ici d'expliciter la règle en cas de terrain situé à l'angle de deux voies, afin de faciliter son application.

Volonté de préserver les espaces paysagers et cœurs d'îlot en interdisant l'extension des constructions existantes au-delà d'une profondeur de 25 mètres.

2.13. Zone UF (Chessy) – Article 6

Rédaction du PLUI approuvé

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres y compris les piscines de plein air.

En cas de terrain traversant desservi par deux voies, la marge de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera de :

- 6 mètres minimum par rapport à l'une et l'autre voie pour les terrains dont la profondeur n'excède pas 24 mètres
- 10 maximum et 6 mètres minimum, par rapport à l'une et l'autre voie pour les terrains dont la profondeur est comprise entre 24 et 30 mètres.

Pour l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, le retrait existant avant transformation ne devra pas être diminué.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf les annexes n'excédant pas 12 m² et les piscines de plein air. Cette règle ne s'impose pas pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres y compris les piscines de plein air.

En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, le recul défini ci-dessus s'applique pour les deux voies.

En cas de terrain traversant desservi par deux voies, la marge de recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sera de :

- 6 mètres minimum par rapport à l'une et l'autre voie pour les terrains dont la profondeur n'excède pas 24 mètres
- 10 maximum et 6 mètres minimum, par rapport à l'une et l'autre voie pour les terrains dont la profondeur est comprise entre 24 et 30 mètres.

Pour l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes et la création d'annexes attenantes à la construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, le retrait existant avant transformation ne devra pas être diminué.

Les retraits sont mesurés par rapport au nu de la façade, non compris les saillies, les débords de toiture, balcons, les éléments de modénature, les éléments de protection solaire sur les façades vitrées et les doubles peaux.

Aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une profondeur de 30 mètres mesurées à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, sauf les annexes n'excédant pas 12 m² et les piscines de plein air. Cette règle ne s'impose pas pour l'aménagement **sans et l'extension** des constructions existantes. **En cas de terrain situé à l'angle de deux voies, cette règle s'applique pour les deux voies.**

Justification

Volonté ici d'explicitier la règle en cas de terrain situé à l'angle de deux voies, afin de faciliter son application.

Volonté de préserver les espaces paysagers et cœurs d'îlot en interdisant l'extension des constructions existantes au-delà d'une profondeur de 30 mètres.

2.14. Zone UZPO-B (ZAC du Prieuré Ouest) – Article 6

Rédaction du PLUI approuvé

En bordure des voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à 8 mètres minimum de l'alignement.

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~En bordure des voies et emprises publiques, les constructions seront implantées à 8 mètres minimum de l'alignement.~~

Justification

Il s'agit ici d'éviter les redondances dans la mesure où la règle supprimée est déjà mentionnée dans un autre paragraphe.

2.15. Zone UZGO-A (ZAC des Deux Golfs) – article 7

Rédaction du PLUI approuvé

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit.

Rédaction proposée dans la modification N°5

En cas d'extension en limite séparative des constructions à destination d'habitation, la hauteur du mur en limite séparative sera limitée à 3 mètres à l'égout du toit **ou à l'acrotère.**

Justification

Il s'agit ici de préciser la règle afin de faciliter son application.

2.16. Zone UB – article 8

Rédaction du PLUI approuvé

L'ensemble des règles spécifiques ci-après ne s'applique pas :

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- Aux piscines,
- Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
- A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone à condition que la distance initiale, entre les deux constructions, ne soit pas diminuée.

Rédaction proposée dans la modification N°5

L'ensemble des règles spécifiques ci-après ne s'applique pas :

- Aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - Aux piscines,
 - Aux annexes non attenantes à la construction principale d'habitation,
 - A l'aménagement, l'extension, la surélévation, le changement de destination des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone à condition que la distance initiale, entre les deux constructions, ne soit pas diminuée.
- Cette règle ne s'applique pas, sur la commune de Chessy, pour les opérations de logement locatif social comprenant 8 logements minimum.**

Justification

Il s'agit ici de faciliter l'évolution des opérations de logements locatifs sociaux existants.

2.17. Zone AUZTO-A (ZAC des Trois Ormes) – article 8

Rédaction du PLUI approuvé

Dans le cas d'une seule construction implantée sur une seule et même parcelle privative aucun recul n'est imposé quant à ces propres dépendances non accolées ni entre deux "éléments de façade" (Cf. note de l'article 7) en vis à vis d'un même bâtiment, sous réserve qu'elles respectent le plan d'extension visé à l'article 2.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Dans le cas d'une seule construction implantée sur une seule et même parcelle privative aucun recul n'est imposé quant à ces propres dépendances non accolées ni entre deux "éléments de façade" (~~Cf. note de l'article 7~~) en vis à vis d'un même bâtiment, sous réserve qu'elles respectent le plan d'extension visé à l'article 2.

Justification

Il n'existe pas de note à l'article 7.

2.18. Zone UBMH (Magny-le-Hongre) – article 9

Rédaction du PLUI approuvé

L'emprise au sol maximale des constructions, non comprises les annexes et les extensions de moins de 20 m², ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la propriété. Une seule extension de moins de 20 m² d'emprise au sol est autorisée par parcelle.

Rédaction proposée dans la modification N°5

L'emprise au sol maximale des constructions, non comprises les annexes et les extensions de moins de 20 m², ne doit pas excéder 25 % de la superficie de la propriété. ~~Une seule extension de moins de 20 m² d'emprise au sol est autorisée par parcelle.~~

Justification

Il s'agit ici de faciliter l'application de la règle en cohérence avec la règle existante à l'article UBMH-2.

2.19. Zones UABR et UBBR (Bailly-Romainvilliers) – article 9

Rédaction du PLUI approuvé

En dehors de la bande d'implantation des constructions matérialisées sur les documents graphiques, sont autorisées :

- Les annexes isolées des constructions existantes.
- Les extensions des constructions existantes.

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~En dehors de la bande d'implantation des constructions matérialisées sur les documents graphiques, sont autorisées :~~

- ~~- Les annexes isolées des constructions existantes.~~
- ~~- Les extensions des constructions existantes.~~

Justification

Cette règle est supprimée car elle concerne les articles UABR-6 et UBBR-6.

2.20. Zones UA (Dispositions communes) et UB (Dispositions communes) – article 9

Ajout proposé dans la modification N°5

Pour les communes de Chessy et de Coupvray, l'emprise au sol des constructions inclut les piscines avec leur margelle.

Justification

La volonté sur ces communes est de limiter l'artificialisation des sols.

2.21. Zone UZPC (ZAC du Pré de Claye) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Constructions et éléments architecturaux exceptionnels

- On entend par constructions exceptionnelles toutes les -constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements privés de type culturel, les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.
- On entend par éléments architecturaux exceptionnels les éléments de signal remarquables.
- La hauteur des constructions exceptionnelles et des éléments architecturaux pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par les annexes pièces n°8b et 6g.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Constructions et éléments architecturaux exceptionnels

- On entend par constructions exceptionnelles toutes les -constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements privés de type culturel,

les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.

- On entend par éléments architecturaux exceptionnels les éléments de signal remarquables.
- La hauteur des constructions exceptionnelles et des éléments architecturaux pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par **la pièce 6.3 (plan du cône de dégagement visuel) les annexes pièces n°8b et 6g.**

Justification

Volonté de préciser qu'il s'agit de la pièce 6.3 pour les contraintes d'urbanisme.

2.22. Zone UZCU (ZAC du Centre urbain) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Constructions exceptionnelles

- On entend par constructions exceptionnelles toutes les -constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements privés de type culturel, les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.
- La hauteur des constructions exceptionnelles pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par les annexes pièces n°8b et 6g.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Constructions exceptionnelles

- On entend par constructions exceptionnelles toutes les -constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les équipements privés de type culturel, les lieux de spectacle et de culte privés, le centre commercial régional, les sièges sociaux nationaux et internationaux d'entreprises.
- La hauteur des constructions exceptionnelles pourra dépasser la hauteur des constructions courantes sans excéder les limites fixées par **la pièce 6.3 (plan du cône de dégagement visuel) les annexes pièces n°8b et 6g.**

Justification

Volonté de préciser qu'il s'agit de la pièce 6.3 pour les contraintes d'urbanisme.

2.23. Zone UZSC-A (ZAC des Studios et des Congrès) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

Il n'est pas fixé de règle.

Toutefois, la hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel définis aux annexes Pièce N° 8-2 "Servitudes d'utilité Publique" et (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :~~

~~Il n'est pas fixé de règle.~~

~~Toutefois,~~ La hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel ~~définis aux annexes Pièce N° 8-2 "Servitudes d'utilité Publique" et~~ (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

Justification

Volonté de corriger une erreur matérielle et de faciliter la compréhension de la règle.

2.24. Zone UZSC-B (ZAC des Studios et des Congrès) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+10 et 47 m (non compris les toitures) sans préjudice de l'application des servitudes radio électriques et du cône de dégagement visuel définis aux annexes Pièce N° 8.2 "Servitudes d'utilité Publique" et (Pièce n°6.3 "Contraintes d'Urbanisme").

Ces hauteurs seront mesurées à partir du sol naturel jusqu' :

- A l'acrotère supérieur des façades pour les bâtiments de bureaux.
- Au niveau supérieur de la dalle couvrant le dernier niveau aménageable.
- Au niveau de la dalle du dernier niveau aménageable plus 3,5m (cas des combles aménagés).

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :~~

La hauteur maximale des constructions sera limitée à R+10 et 47 m (non compris les toitures) sans préjudice de l'application des servitudes radio électriques et du cône de dégagement visuel ~~définis aux annexes Pièce N° 8.2 "Servitudes d'utilité Publique" et~~ (Pièce n°6.3 "Contraintes d'Urbanisme").

~~Ces hauteurs seront mesurées à partir du sol naturel jusqu' :~~

- ~~-A l'acrotère supérieur des façades pour les bâtiments de bureaux.~~
- ~~-Au niveau supérieur de la dalle couvrant le dernier niveau aménageable.~~
- ~~-Au niveau de la dalle du dernier niveau aménageable plus 3,5m (cas des combles aménagés).~~

~~Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.~~

Justification

Volonté de corriger une erreur matérielle (référence erronée à la pièce relative aux servitudes d'utilité publiques) et de faciliter la compréhension de la règle.

2.25. Zone UZSC-C (ZAC des Studios et des Congrès) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et contraintes d'urbanisme en vigueur (pièces n° 8.3 « servitudes d'utilité publique » et pièce n° 6.2).

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF du terrain avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

- Bâtiments à toiture-terrasse : + 152 NGF
- Bâtiments avec combles : + 155 NGF

Un dépassement de la hauteur maximale pourra ponctuellement être autorisé sans excéder les limites fixées les documents graphiques (pièces n° 8.3 « servitudes d'utilité publique » et pièce n° 6.2).

Rédaction proposée dans la modification N°5

Les dispositions spécifiques ci-dessous dérogent aux dispositions communes à toutes les zones :

~~Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et contraintes d'urbanisme en vigueur (pièces n° 8.3 « servitudes d'utilité publique » et pièce n° 6.2).~~

La hauteur du point le plus élevé (acrotère, faîtage) des constructions courantes est fixée par les cotes altimétriques exprimées en niveau NGF du terrain avant travaux.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures (ex. pour la production d'énergie renouvelable...) sont exclus du calcul de la hauteur.

- Bâtiments à toiture-terrasse : + 152 NGF
- Bâtiments avec combles : + 155 NGF

Un dépassement de la hauteur maximale pourra ponctuellement être autorisé sans excéder les limites fixées ~~par la pièce 6.3 (plan du cône de dégagement visuel) les documents graphiques (pièces n° 8.3 « servitudes d'utilité publique » et pièce n° 6.2).~~

Justification

Volonté de corriger une erreur matérielle (référence erronée à la pièce relative aux servitudes d'utilité publiques) et de faciliter la compréhension de la règle.

2.26. Zone AUZC-A (ZAC de Coupvray) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Les hauteurs des constructions devront être compatibles avec le « Plan du nombre maximum de niveaux des constructions » inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Aménagement qui concerne la ZAC de Coupvray (voir pièce n°4 du dossier de PLU).

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Les hauteurs des constructions devront être compatibles avec le « Plan du nombre maximum de niveaux des constructions » inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Aménagement qui concerne la ZAC de Coupvray (voir pièce n°4 du dossier de PLU).~~

Justification

La règle est supprimée car elle fait référence à une notion de compatibilité et non de conformité.

2.27. Zones AUZC-B et AUZTO-B (ZAC de Coupvray) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et contraintes d'urbanisme en vigueur (pièce n° 6 « servitudes d'utilité publique » et pièce n° 6K).

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et contraintes d'urbanisme en vigueur (pièce n° 6 « servitudes d'utilité publique » et pièce n° 6K).~~

La hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

Justification

Volonté de corriger une erreur matérielle (référence erronée à la pièce relative aux servitudes d'utilité publiques) et de faciliter la compréhension de la règle.

2.28. Zones UZPCT-A et UZPCT-B (ZAC du Parc et du Centre touristique) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser par secteur les valeurs suivantes, sans préjudice de l'application des servitudes radioélectriques et du cône de dégagement visuel définis aux annexes suivantes : Pièce n°8.2 "Servitudes d'Utilité Publique" et Pièce n° 6.3 "Contraintes d'Urbanisme".

Rédaction proposée dans la modification N°5

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser par secteur les valeurs suivantes, sans préjudice de l'application des servitudes radioélectriques et du cône de

dégagement visuel définis ~~aux annexes suivantes : Pièce n°8.2 "Servitudes d'Utilité Publique" et Pièce n° 6.3 "Contraintes d'Urbanisme".~~

Justification

Volonté de corriger une erreur matérielle (référence erronée à la pièce relative aux servitudes d'utilité publiques) et de faciliter la compréhension de la règle.

2.29. Zone UZPE-A (ZAC du Prieuré Est) – article 10

Rédaction du PLUI approuvé

Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et contraintes d'urbanisme en vigueur.

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Les hauteurs maximales de toutes les constructions devront respecter les servitudes et contraintes d'urbanisme en vigueur.~~

La hauteur maximale des constructions ne pourra porter préjudice à l'application des servitudes radio-électriques et du cône de dégagement visuel (Pièce n°6-3 "Contraintes d'Urbanisme").

Justification

Volonté de faciliter la compréhension de la règle.

2.30. Zone UACo (Coupvray) – article 11

Ajout proposé dans la modification N°5

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessus (chapitre 1/) pourront être adoptées, s'il s'agit d'apporter des éléments d'architecture contemporaine, et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que le projet soit de nature à valoriser le patrimoine ancien.

Justification

Volonté ici de permettre une évolution plus contemporaine des constructions existantes protégées au titre de l'article L151-19 tout en ne dévalorisant pas le patrimoine ancien.

2.31. Zone UBBR (Bailly-Romainvilliers) – article 11

Rédaction du PLUI approuvé

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - Mur constitué de pierre dont le couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles ou haies d'espèces locales.
 - bahut ou muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0,40 et 0,80) soit en pierre soit enduit sur les deux faces ou en pierre d'une hauteur de 0.80m soit en pierre soit enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre

- Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre.

Rédaction proposée dans la modification N°5

En bordure des voies ou des espaces publics,

- Hauteur inférieure à 1.8 mètres : mur enduit (sur les 2 faces) dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes
- Hauteur inférieure à 2 mètres :
 - Mur constitué de pierre dont le couronnement sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles ~~ou haies d'espèces locales.~~
 - bahut ou muret (dont la hauteur devra être comprise entre 0,40 et 0,80) soit en pierre soit enduit sur les deux faces ~~ou en pierre d'une hauteur de 0.80m soit en pierre soit enduit sur les deux faces~~ et surmonté d'une grille de serrurerie de couleur sombre
 - Grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires de couleur sombre
 - **Haies d'espèces locales.**

Justification

Il s'agit ici de rendre plus compréhensibles les règles afin de faciliter leur application.

2.32. Zone UD (Chessy) – article 11

Rédaction du PLUI approuvé

Toitures

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Elles seront recouvertes de tuile, d'ardoise ou de verrière.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Toitures

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faitage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment, ou d'une forme dérivée de cette configuration de base (les croupes seront admises sur les bâtiments en longueur). Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons, la saillie à l'égout n'excédant pas 20 centimètres. Elles seront recouvertes de tuile **de terre cuite couleur rouge ou brune**, d'ardoise ou de verrière.

Justification

La volonté est ici d'harmoniser la règle avec celle des zones UB et UF.

2.33. Zones UAMH et UBMH (Magny-le-Hongre) – article 11

Ajout proposé dans la modification N°5

En limite séparative, la clôture pourra atteindre sans la dépasser la hauteur de 2 mètres lorsque le terrain sera limitrophe d'un projet immobilier comprenant au moins un immeuble collectif.

Cette clôture pourra être constituée soit d'un mur de pierre ou recouvert d'un enduit sur les 2 faces soit d'un grillage doublé ou non d'une haie végétale.

Justification

Volonté de permettre la protection de l'intimité des maisons individuelles voisines d'un immeuble collectif.

2.34. Zones UZGO-A (ZAC des deux Golfs) et UZCM-A (ZAC du Centre de Magny) – article 11

Ajout proposé dans la modification N°5

Sur l'allée de Bellesmes et la rue du Pré de Bray, pour les terrains situés en bordure du domaine public, la construction d'un mur de clôture enduit sur les 2 faces, dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes, d'une hauteur maximale de 2 mètres, est autorisée à condition d'être doublée d'une haie d'espèces locales de 2 mètres minimum de hauteur située sur le domaine public.

Justification

Volonté de permettre la protection de l'intimité des maisons individuelles voisines des voies publiques importantes tout en assurant une intégration paysagère des murs.

2.35. Zones AUZC-A (ZAC de Coupvray) – article 11

Ajout proposé dans la modification N°5

En toiture, les tuiles auront une densité de 30 unités/m² et seront de type tuile plate en terre cuite.

Justification

Volonté ici d'obtenir une homogénéité à l'échelle du quartier en respectant les exigences de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.36. Zone AUZC-A (ZAC de Coupvray) – article 11

Rédaction du PLUI approuvé

- *EN BORDURE DES VOIES*

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite, couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- Les grillages auront une hauteur maxi de 1.80 m.
- Les haies vives auront une hauteur maximale de 2.00 m.
- Les murs seront réalisés avec des matériaux divers (pas de préfabriqué ni de PVC) et leur hauteur sera de 1,80 m (hors poteaux et pilastres) dans la limite de 40 cm.

- Les murets auront une hauteur de 0.90 m ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales en bois ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1.80 m.
- Les grillages de clôture seront de couleur sombre.
- Les coffrets électriques et les boîtes aux lettres devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

- **EN LIMITE SEPARATIVE**

Les clôtures seront constituées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublées de grillage à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné (enduit sur les 2 faces) ou muret bas + grille d'une hauteur maxi de 1.50 m.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou de couleur sombre et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

Rédaction proposée dans la modification N°5

- **EN BORDURE DES VOIES**

Les clôtures seront de préférence constituées de haies vives, doublées d'un grillage de type bastion à mailles soudées rectangulaires, ou éventuellement de murets de maçonnerie enduite, couleur et finition identiques à l'habitation principale et répondant aux prescriptions ci-après :

- L'emploi de plaques de béton et de fils de fer barbelés est prohibé.
- La teinte des portails et portillons sur rue s'harmonisera avec celles de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées :

- Les grillages auront une hauteur maxi de 1.80 m.
- Les haies vives auront une hauteur maximale de 2.00 m.
- Les murs seront réalisés avec des matériaux divers (pas de préfabriqué ni de PVC) et leur hauteur sera de 1,80 m maximum, la hauteur des poteaux et pilastres sera de 2,20 m maximum (~~hors poteaux et pilastres) dans la limite de 40 cm.~~
- Les murets auront une hauteur de 0.90 m **excepté de manière ponctuelle sur les portions contenant les coffrets techniques et les boîtes aux lettres** ; ils pourront être surmontés de lisses horizontales, **pleines ou à claires-voies**, en bois, **composite bois, aluminium** ou de grilles en serrurerie, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale et de l'environnement bâti immédiat ; dans ce cas, la hauteur totale sera limitée à 1.80 m.
- Les grillages de clôture seront de couleur sombre.
- Les coffrets **électriques techniques** et les boîtes aux lettres devront s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

- **EN LIMITE SEPARATIVE**

Les clôtures seront constituées de haies vives, d'une hauteur maximale de 2.00 m, doublées de grillage à maille rectangulaire ou d'un mur maçonné (enduit sur les 2 faces) ou muret bas + grille d'une hauteur maxi de 1.50 m.

Les pare-vues en clôture sont autorisés, hormis sur rue, et sous réserve qu'ils soient de forme simple, en bois ou **composite bois, dont la teinte s'harmonisera avec celle de la construction**

principale et de l'environnement bâti immédiat ~~de couleur sombre~~ et que leur hauteur n'excède pas 1,8 m.

Justification

Volonté ici de clarifier et de préciser certaines règles afin de faciliter leur application.

2.37. Zones UA, UB, UC, UD, UF, Dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC – article 11

Rédaction du PLUI approuvé

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Implantation des capteurs solaires (panneaux photovoltaïques et panneaux thermiques)

Les capteurs solaires seront insérés au mieux dans l'environnement :

- Ils devront être implantés uniquement sur les constructions.
- Une composition équilibrée qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements sera recherchée.
- En toiture, les panneaux seront intégrés, suivant les règles de l'art, dans l'épaisseur de la couverture de la construction. **Sur les communes de Chessy et Coupvray, cette règle ne concerne pas les constructions existantes.**

Justification

La volonté est sur les communes de Coupvray et Chessy de ne pas imposer l'implantation des panneaux solaires dans l'épaisseur de la couverture de la construction existante.

En effet, l'intégration en toiture sur les constructions existantes, même si elle est réalisée par un professionnel, entraîne un risque de fuites à terme et implique la perte de garantie décennale sur la toiture puisqu'il y a modification et création de raccords entre panneaux photovoltaïques et tuiles.

L'intégration coûte 15% plus cher que la surimposition car il faut prévoir du matériel en plus pour intégrer les panneaux et du temps en plus pour découvrir et recouvrir le toit. Cette composante additionnelle ne va pas dans le sens de l'aide aux économies de consommation des ménages ni de l'atteinte des objectifs de la loi de Grenelle d'atteindre une réduction de 38% des consommations énergétiques dans le parc immobilier ancien.

2.38. Dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC – Article 12

Rédaction du PLUI approuvé

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante. Hormis pour la destination logement dont la règle est fixée à l'article 18 des dispositions générales, pour les destinations de constructions, la largeur des places de stationnement sera au minimum de 2,30 m.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Chaque emplacement dans une aire collective doit présenter une accessibilité satisfaisante. ~~Hormis pour la destination logement dont la règle est fixée à l'article 18 des dispositions générales;~~ Pour toutes les autres destinations de constructions, la largeur des places de stationnement sera au minimum de ~~2,30~~ 2,5 m.

Justification

Il s'agit ici de pouvoir disposer de places de stationnement suffisamment dimensionnées pour tous les types de constructions.

2.39. Zones UA, UB – Article 12 Dispositions communes

Rédaction du PLUI approuvé

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)~~

- ~~- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.~~
- ~~- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.~~

Justification

Il s'agit ici de supprimer ces règles dans les dispositions communes afin de les réintroduire dans les dispositions spécifiques de chaque commune.

2.40. Zone UA – Article 12 Dispositions spécifiques

Rédaction du PLUI approuvé

1) Dispositions spécifiques

UABR

Constructions à destination d'artisanat

Il sera créé au moins trois places de stationnement et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé au moins 1 place de stationnement et une place supplémentaire par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

UACh

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :

En sous-secteur UAaCh il sera créé 5 places de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

UACo

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé une place de stationnement privative par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination commerciale.

UAMH

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat

Dans chaque opération de plus de trente logements, un accès à double sens aux parkings en sous-sol sera réalisé.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

UASe

Rédaction proposée dans la modification N°5

2) Dispositions spécifiques

UABR

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'artisanat

Il sera créé au moins trois places de stationnement et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé au moins 1 place de stationnement et une place supplémentaire par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

UACh

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :

En sous-secteur UAaCh il sera créé 5 places de stationnement par tranche complète de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 1 place de stationnement par chambre d'hôtel.

UACo

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé une place de stationnement privative par tranche de 60 m² de surface de plancher à destination commerciale.

UAMH

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat

Dans chaque opération de plus de trente logements, un accès à double sens aux parkings en sous-sol sera réalisé.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

UASe

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Justification

Les règles de stationnement pour les constructions d'habitation sont supprimées dans les dispositions communes afin de les réintroduire dans les dispositions spécifiques de chaque commune. En effet, les communes de Chessy, Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers ne souhaitent plus faire de distinction entre les logements de surface de plancher inférieure ou supérieure à 30 m² et souhaitent leur appliquer les mêmes normes de stationnement avec l'objectif de limiter la création de logements de tourisme.

2.41. Zone UB – Article 12 Dispositions spécifiques

Rédaction du PLUI approuvé

1) Dispositions spécifiques

UBBR

Constructions à destination d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du CU (cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement visiteur banalisée pour 4 logements.

Constructions à destination d'artisanat

Il sera créé au moins trois places de stationnement et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 0,7 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'entrepôt

En s sous-secteur UBaBR , il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100m² de surface de plancher d'entrepôt.

UBCh

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

UBCo

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

UBMH

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l' article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat

Dans chaque opération de plus de trente logements, un accès à double sens aux parkings en sous-sol sera réalisé.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

UBSe

Rédaction proposée dans la modification N°5

2) Dispositions spécifiques

UBBR

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du CU (cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement visiteur banalisée pour 4 logements.

Constructions à destination d'artisanat

Il sera créé au moins trois places de stationnement et 3 places supplémentaires par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

Il sera créé 0,7 place de stationnement par chambre d'hôtel.

Constructions à destination de commerces

Il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 40 m² de surface de plancher.

Construction à usage d'entrepôt

En s sous-secteur UBaBR , il sera créé au moins 1 place et 1 place supplémentaire par tranche entière de 100m² de surface de plancher d'entrepôt.

UBCh

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions destinées à l'artisanat :

Il sera créé une place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions destinées au commerce :

Il sera créé, pour les établissements dont la surface de plancher n'excède pas 150 m².

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il sera créé une place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel.

UBCo

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination artisanale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher à destination artisanale. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Constructions à destination commerciale

Il sera créé une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher à destination commerciale.

UBMH

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

Il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat (hors logements visés à l'article L123-1-13 du CU cf les dispositions communes)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé de surcroît 1 place de stationnement banalisée (visiteurs) pour 3 logements.

Constructions à destination d'habitat

Dans chaque opération de plus de trente logements, un accès à double sens aux parkings en sous-sol sera réalisé.

Constructions à destination commerciale et/ou artisanale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement et 2,5 places supplémentaires par tranche entière de 100 mètres carrés de surface de plancher de l'établissement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher à destination commerciale n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

UBSe

Construction à usage d'habitation (hors logements visés à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme)

- Il sera créé une place de stationnement couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.
- Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement par logement dont une couverte, sur le terrain d'implantation de la construction.

Justification

Les règles de stationnement pour les constructions d'habitation sont supprimées dans les dispositions communes afin de les réintroduire dans les dispositions spécifiques de chaque commune. En effet, les communes de Chessy, Magny-le-Hongre et Bailly-Romainvilliers ne souhaitent plus faire de distinction entre les logements de surface de plancher inférieure ou supérieure à 30 m² et souhaitent leur appliquer les mêmes normes de stationnement avec l'objectif de limiter la création de logements de tourisme.

2.42. Zone UB – Article 12

Rédaction du PLUI approuvé

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

Rédaction proposée dans la modification N°5

Principes

Pour tout type de construction, excepté pour constructions à destination d'habitat ~~de plus de 2~~ **de moins de trois** logements, un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

Justification

Il s'agit ici de corriger une erreur relative au stationnement vélos pour les constructions à destination d'habitat. En effet, la règle du stationnement vélos ne s'applique que pour les constructions d'habitat collectif à partir de trois logements.

2.43. Zones UD et UF – Article 12

Rédaction du PLUI approuvé

Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 2 places de stationnement dont une sous forme de garage clos et couvert sur le terrain d'implantation de la construction.

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 30 m² sur le terrain d'implantation de la construction.~~

~~Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², Il sera créé 2 places de stationnement dont une sous forme de garage clos et couvert sur le terrain d'implantation de la construction.~~

Justification

La volonté est ici de ne plus faire de distinction entre les logements de surface de plancher inférieure ou supérieure à 30 m² et de leur appliquer les mêmes normes de stationnement avec l'objectif de limiter la création de logements de tourisme.

2.44. Zone UG – Article 12

Rédaction du PLUI approuvé

Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.

Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², il sera créé 3 places de stationnement par logement dont une dans un garage construit clos et couvert sur le terrain d'implantation de la construction.

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~Il sera créé une place de stationnement close et couverte par logement dont la surface de plancher est inférieure à 30 m², sur le terrain d'implantation de la construction.~~

~~Pour les logements dont la surface de plancher est supérieure à 30 m², Il sera créé 3 places de stationnement par logement dont une dans un garage construit clos et couvert sur le terrain d'implantation de la construction.~~

Justification

La volonté est ici de ne plus faire de distinction entre les logements de surface de plancher inférieure ou supérieure à 30 m² et de leur appliquer les mêmes normes de stationnement avec l'objectif de limiter la création de logements de tourisme.

2.45. Zones UZPE-A, UZPE-B, UZPE-C (ZAC du Prieuré Est), zones UZPO-A, UZPO-B (ZAC du Prieuré Ouest) – Article 12

Ajout proposé dans la modification N°5

~~Pour les bureaux : il sera au minimum exigé une place pour 55 m² de surface de plancher.~~

Justification

La volonté est ici d'avoir la possibilité, au regard des besoins en stationnement de certaines opérations spécifiques dans le parc d'entreprises, d'augmenter le nombre de places réalisées en fonction des besoins réels.

2.46. Zone AUZTO-A (ZAC des Trois Ormes) – Article 12

Ajout proposé dans la modification N°5

HEBERGEMENT HÔTELIER

Pour les hébergements hôteliers associés à un centre de formation, il est autorisé qu'une place de stationnement dédiée aux autocars de tourisme se substitue à cinq places de stationnement pour véhicule léger, compte tenu de l'acheminement de la clientèle par autocar.

Justification

Pour ce type de projets, les usagers arrivent principalement en autocar, et non en véhicules légers. La norme des dispositions communes est donc surdimensionnée, et correspond plutôt aux besoins d'un hôtel classique.

La volonté est donc de laisser la possibilité de réaliser des places de car au lieu de certaines places VL.

2.47. Zones UA, UB, UC, UD, UF, UG, AU, Dispositions communes applicables aux zones situées en ZAC – article 12

Rédaction du PLUI approuvé

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat de plus de 2 logements, il sera réalisé un local de 3 m² minimum et:
 - 0.75m² supplémentaires par logement jusqu'au T2.
 - 1.50m² supplémentaires par logement pour les T3 et plus.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.
- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m² minimum. Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : L'espace vélo devra répondre aux besoins créés par la construction ou installation.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Normes

- Pour les constructions à destination d'habitat ~~de plus de d'au moins~~ 2 logements, il sera réalisé ~~un local de 3 m² minimum et:~~
 - ~~0.75m² supplémentaires par logement jusqu'au T2~~ un emplacement de 1,5 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales.
 - ~~1.50m² supplémentaires par logement pour les T3 et plus~~ deux emplacements de 1,5 m² chacun par logement à partir de 3 pièces principales.
- Pour les résidences personnes âgées, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 20 employés avec un minimum de 8 m².
- Pour les résidences universitaires visées à l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme, il sera exigé 0,5 m² par logement.

- Pour les commerces, d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², il devra être réalisé un local vélo pour les employés de 8 m minimum². Il sera réalisé 8 m² supplémentaires par tranche(s) entière(s) supplémentaire(s) de 500 m².
- Pour les bureaux, l'artisanat, il devra être réalisé un local d'une surface de 1.5m² pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 8m².
- ~~- Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : L'espace vélo devra répondre aux besoins créés par la construction ou installation.~~
- Pour les bâtiments neufs équipés de places de stationnement accueillant un service public : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des agents du service public et à 15 % de l'effectif total des usagers du service public, accueillis simultanément dans le bâtiment.

Justification

La volonté est ici de mettre le règlement du PLUI, pour ce qui concerne le logement et les bâtiments accueillant un service public, en conformité avec les nouvelles règles issues du décret n°2022-930 du 25 juin 2022 et de l'arrêté ministériel du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

2.48. Zone UB – article 13 Dispositions communes

Rédaction du PLUI approuvé

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces libres de pleine terre.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Les parkings enherbés ne sont pas comptabilisés au titre des espaces ~~libres~~ de pleine terre.

Justification

Il s'agit ici de clarifier la règle afin de faciliter son application.

2.49. Zone UBCh – article 13 Dispositions spécifiques

Rédaction du PLUI approuvé

UBCh

70 % de la surface de l'unité foncière devront être aménagés en espace vert dont 50% en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Rédaction proposée dans la modification N°5

UBCh

~~70 % de la surface de l'unité foncière devront être aménagés en espace vert dont 50% en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².~~

70% de la surface de l'unité foncière devront être aménagés en espace libre ; 50% de ces espaces devront être en espaces de pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 50 m².

Pour les opérations de logement locatif social comprenant 8 logements minimum, 50% de la surface de l'unité foncière devront être aménagés en espaces libres dont 70% devront être en espace de pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 50 m².

Justification

Il s'agit sur la commune de Chessy d'adapter la règle relative aux espaces libres et espaces verts afin notamment de faciliter la réalisation d'opérations de logement locatif social.

2.50. Zone UBCo – article 13

Ajout proposé dans la modification N°5

UBCo

50% minimum de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Justification

La volonté est sur la commune de Coupvray de favoriser la préservation de la biodiversité dans le tissu pavillonnaire.

2.51. Zone UF – article 13

Rédaction du PLUI approuvé

70 % de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert dont 60% en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².

Rédaction proposée dans la modification N°5

~~70 % de la surface de l'unité foncière devra être aménagée en espace vert dont 60% en pleine terre et plantée à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m².~~

Les espaces libres représenteront 70% de la surface de l'unité foncière ; 60% de ces espaces devront être en espaces de pleine terre et plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum par 50 m².

Justification

Volonté ici de clarifier la règle afin de faciliter son application.

2.52. Zone UZPC (ZAC du Pré de Claye) – article 14

Rédaction du PLUI approuvé

La surface de plancher globale maximum autorisée pour la zone UZPC hors équipements publics et privés est de 181 000 m². Elle est ainsi répartie :

- Habitation : 165 000 m² dont 14 000 m² pour les résidences.

Rédaction proposée dans la modification N°5

La surface de plancher globale maximum autorisée pour la zone UZPC hors équipements publics et privés est de ~~181~~ 195 000 m². Elle est ainsi répartie :

- Habitation : 165 000 m² ~~dont 14 000 m² pour les résidences.~~
- Résidences : 14 000 m²

Justification

Il s'agit ici de corriger une erreur matérielle avec l'identification spécifique de la surface de plancher de 14 000m² pour les résidences afin que les 165 000 m² de surface de plancher soient entièrement affectés au logement familial.

2.53. Zone UZCI (ZAC du Bois de Citry) – article 14

Rédaction du PLUI approuvé

La surface de plancher totale ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous.

Tableau récapitulatif des surfaces constructibles :

Nombre de sites	TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
300	Habitations légères de loisirs	15.000 m ²
295	Camping-caravanage	700 m ²
	Equipements communs	8 000 m ²
	Equipements récréatifs et de services	2 000 m ²
	Equipements commerciaux	2 000 m ²
	Total	25 700 m ²

Rédaction proposée dans la modification N°5

La surface de plancher totale ne pourra pas dépasser les chiffres du tableau ci-dessous.

Tableau récapitulatif des surfaces constructibles :

Nombre de sites	TYPE D'OCCUPATION	SURFACE DE PLANCHER
300 625	Habitations légères de loisirs	15.000 29 100 m ²
295	Camping-caravanage	700 m ²
	Equipements communs	8 000 m ²
	Equipements récréatifs et de services	2 000 m ²
	Equipements commerciaux	2 000 m ²
	Total	25 700 39 800 m ²

Justification

Le développement du Ranch Davy's Crockett est en lien avec le développement touristique de la destination.

Une augmentation de la capacité d'accueil est nécessaire.

L'augmentation de la surface de plancher (SDP) entre dans le cadre de :

- 1) La transformation de 295 emplacements de camping caravanage en Habitations Légères de Loisirs, générant 40 m² de surface de plancher chacune, soit 295 X 40 m² SDP = **11 800 m²**
- 2) L'ajout de 25 chalets de 90 m² SDP, soit 25 X 90 m² SDP = **2250 m²**

2.54. Zones AU, 1AU, A, UA, UB, UC, UD, UF, UG, dispositions communes aux ZAC – article 15

Rédaction du PLUI approuvé

Toutes les constructions neuves à destination de logements devront respecter lors du dépôt du permis de-construire la RE 2020.

Les extensions des constructions existantes à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques.

Les opérations de réhabilitation des constructions à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques spécifique pour les réhabilitations.

Rédaction proposée dans la modification N°5

Toutes les constructions ~~neuves à destination de logements~~ devront respecter ~~lors du dépôt du permis de construire~~ la Réglementation environnementale et/ou thermique en vigueur RE 2020.

~~Les extensions des constructions existantes à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques.~~

~~Les opérations de réhabilitation des constructions à destination d'habitat devront respecter la réglementation en vigueur en matière de performances énergétiques spécifique pour les réhabilitations.~~

Justification

Volonté de ne pas cibler une destination de construction et une réglementation spécifique mais plutôt de cibler le respect de la réglementation en vigueur pour toutes les constructions.

2.55. Titre 5 Annexes : vocabulaire

Ajout proposé dans la modification N°5

CŒUR D'ÎLOT : espace non construit ou très faiblement construit situé au sein d'un îlot urbain, protégé au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Espace de respiration, sa protection interdit les constructions nouvelles.

Justification

Introduction d'une définition pour les cœurs d'îlots afin de faciliter l'application de leur protection.

2.56. Toutes zones

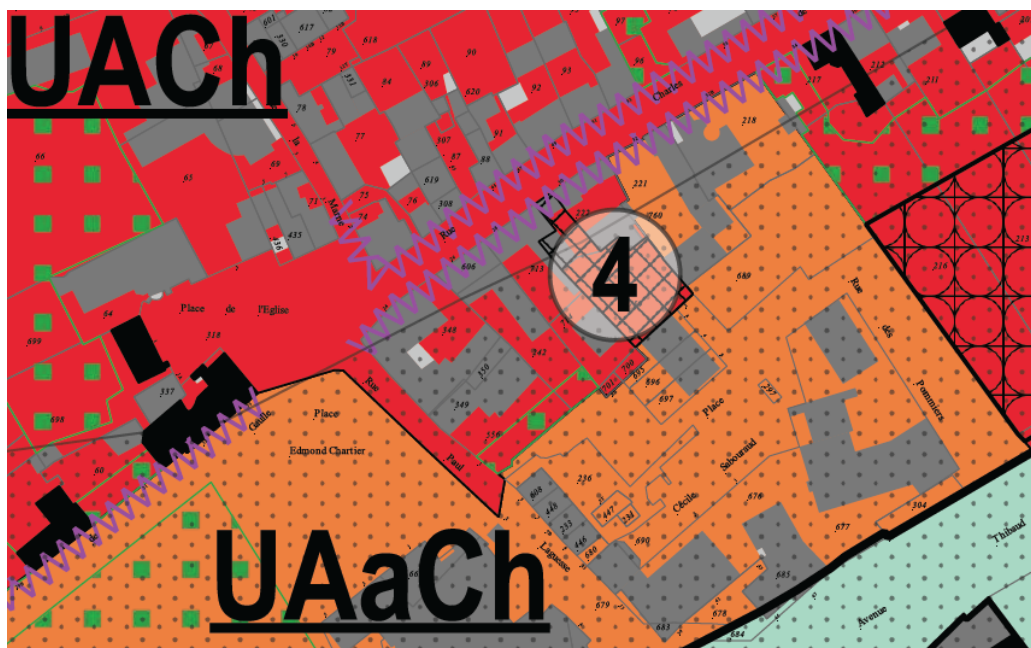
Afin d'être en conformité avec la nouvelle codification du code de l'urbanisme, la référence à l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme qui a été abrogé, est remplacée dans le règlement du PLUI par la référence aux articles L.151-19 et L.151-23.

3. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU PLAN DE ZONAGE

3.1. Zone UACH à Chessy

La modification a pour objet d'étendre l'emplacement réservé existant N°4, localisé dans la zone UACH à Chessy sur la parcelle AE222 (385 m²), à destination d'équipement public et ce afin d'agrandir la mairie.

Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°5



3.2. Zone UACH à Chessy

La modification a pour objet d'étendre localement l'espace paysager protégé dans la zone UACH à Chessy. Cette extension de la protection est située à l'arrière de murs de clôture en pierre sur deux parcelles de la rue Charles de Gaulle.

Ces deux parcelles dans lesquelles les constructions sont implantées en retrait de l'alignement permettent d'avoir un retrait paysager et un espace de respiration dans la Rue Charles de Gaulle.

L'ambition générale est de poursuivre le développement de ces espaces paysagers protégés qui constituent une caractéristique de ces tissus urbains et offrent une qualité environnementale et paysagère affirmée.

La modification a également pour objet de préserver les deux murs en pierre de pays, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, comme des témoins du passé rural de la commune.

Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°5

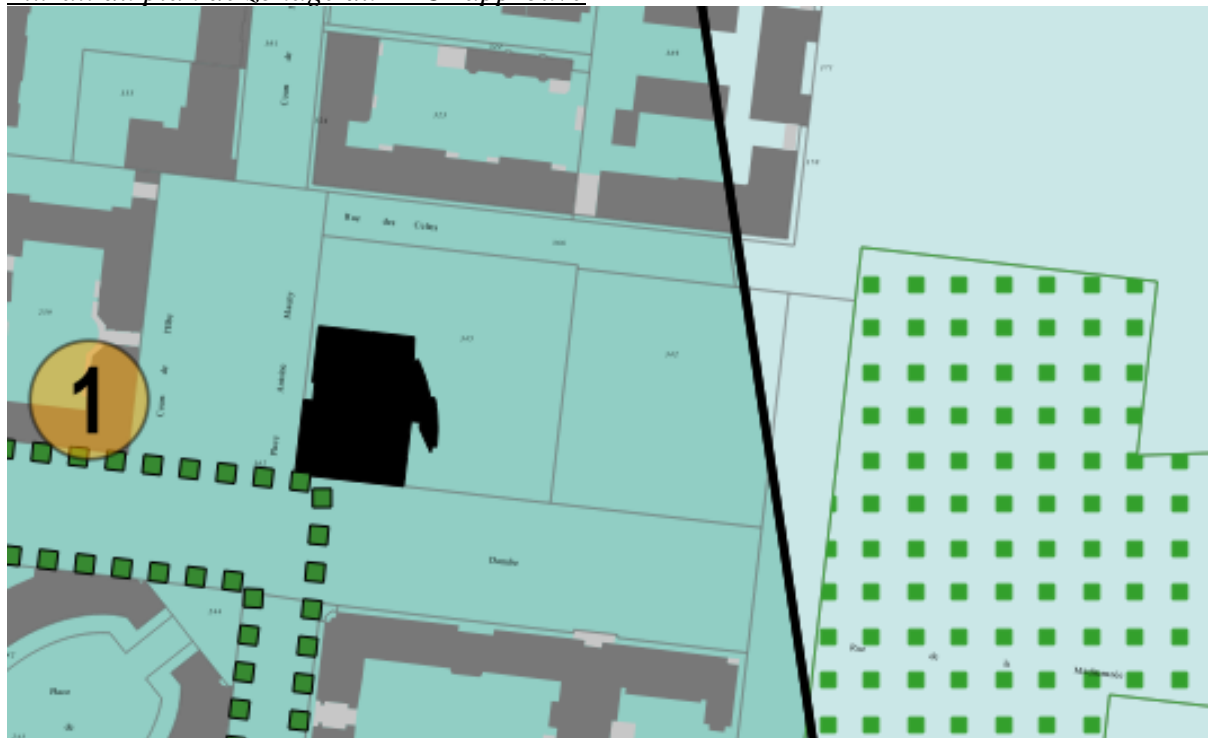


3.3. Zones UZCU et UZPC à Serris

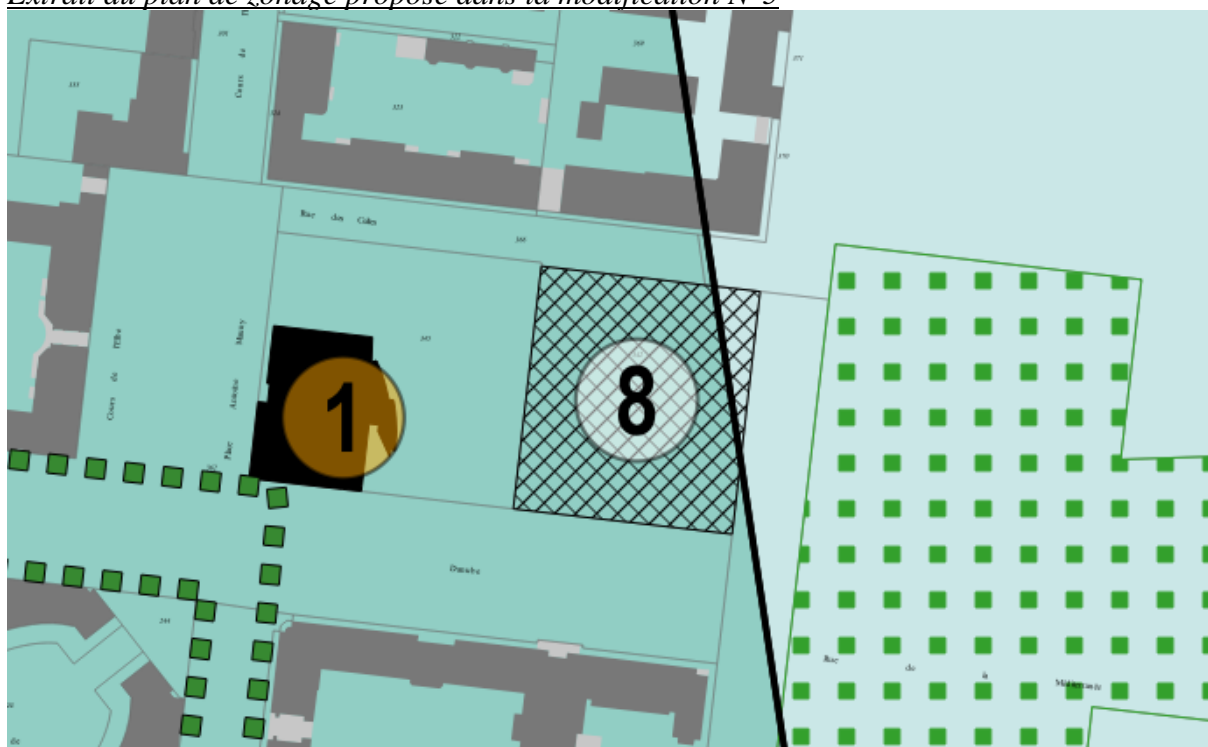
La modification a pour objet de créer un emplacement réservé N°8 dans les zones UZCU et UZPC à Serris.

Cet emplacement réservé pour la réalisation d'une halle et d'un espace public à l'Est de l'Hôtel de Ville est situé sur la parcelle AC n°467 (3624 m²).

Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé



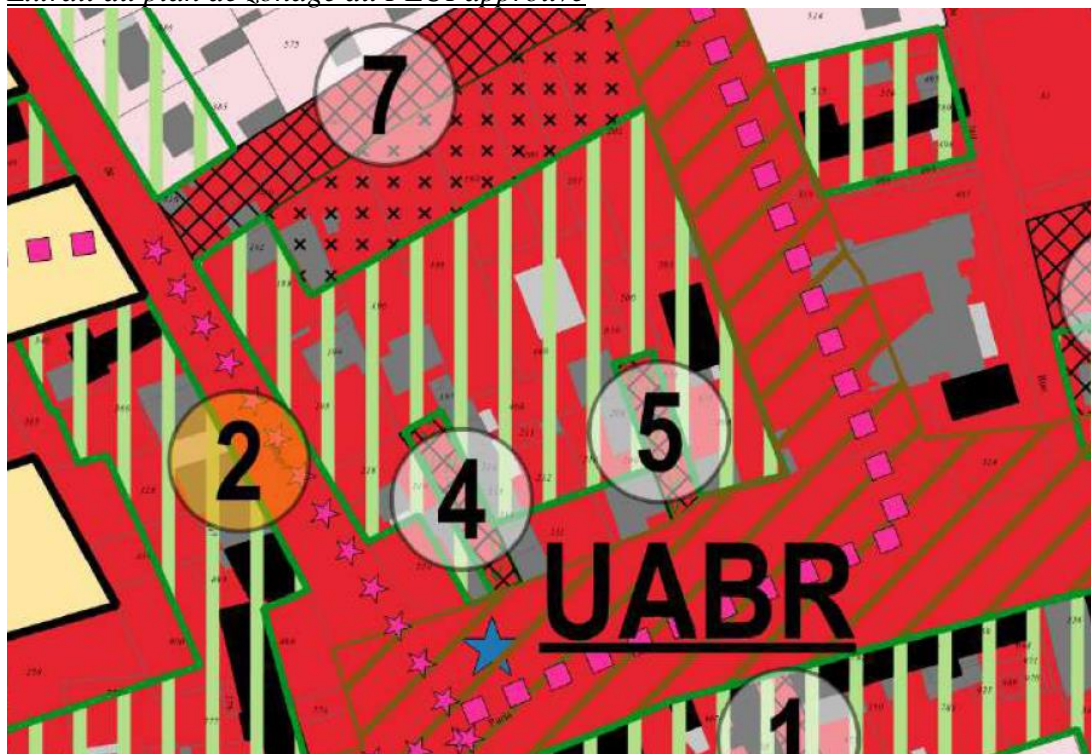
Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°5



3.4. Zone UABR à Bailly-Romainvilliers

La modification a pour objet d'étendre la bande d'implantation des constructions au droit de la parcelle A211 afin de permettre la continuité du bâti au sein du tissu ancien et ainsi de conforter la structure urbaine traditionnelle.

Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé



Extrait du plan de zonage proposé dans la modification N°5



3.5. Report des secteurs affectés par le bruit

Il s'agit de corriger une erreur sur le plan de zonage de Magny-le-Hongre liée au report des secteurs affectés par le bruit :

- La RN 34
- Une partie de la RD 93 (allée de Bellesmes).

Dans le cadre de la modification, la délimitation des zones de bruit est corrigée sur le plan de zonage de Magny-le-Hongre conformément à l'arrêté préfectoral 99 DAI 1 C 019 du 15 février 1999.

Il s'agit également de modifier les plans de zonage de Bailly-Romainvilliers, Chessy, Coupvray, Magny-le-Hongre et Serris pour prendre en compte l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF réseau ainsi que de la ligne 17 Nord projetée par la Société du Grand Paris, dans le département de Seine-et-Marne et de la ligne Charles-de-Gaulle Express. Sur Chessy et Coupvray, le périmètre pour l'interconnexion de la ligne SNCF de Noisy le Sec à Strasbourg passe de 300 m à 250 m.

4. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

4.1. OAP Environnement (page 89)

L'OAP Environnement est également modifiée pour apporter des précisions sur les points d'apport volontaire afin de réduire les nuisances et d'optimiser leur implantation par rapport aux bâtiments.

Ajout proposé dans l'OAP dans la modification N°5

Les points d'apport volontaires (PAV) doivent être implantés à une distance comprise entre 10 m (pour minimiser les nuisances potentielles aux entrées d'immeuble) et 70 m maximum (pour des questions d'acceptabilité de trajet à parcourir) entre le PAV et l'entrée du bâtiment.

En outre, l'implantation doit prendre en compte les contraintes visuelles, sonores et olfactives possibles sur les habitations à proximité immédiate des PAV (vue directe depuis une pièce principale, balcons...). Les bornes ne doivent pas être trop proches des logements. Elles seront judicieusement éloignées au minimum de 5 mètres des fenêtres et des balcons.

En cas d'impossibilité technique et/ou fonctionnelle avérée et sous réserve de justification, cette orientation pourra être adaptée en fonction des spécificités propres au projet et à l'aménagement des espaces publics.

5. JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS DES ANNEXES

5.1. Charte chromatique sur la commune de Chessy (pièce 14.7)

Dans le cadre de la présente modification, et toujours dans la volonté d'améliorer la qualité esthétique des constructions et la qualité urbaine, la charte chromatique approuvée par la commune de Chessy est modifiée.

5.2. Mise à jour de la pièce 14.8

La modification a pour objet de mettre à jour la pièce 14.8 (protection aqueduc de la Dhuis) avec le nouveau règlement voté par le Conseil Communautaire de Val d'Europe Agglomération du 07/07/2022.

5.3. Mise à jour du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

La modification a pour objet :

- de supprimer sur le plan des SUP le périmètre de concession d'hydrocarbure « champrose » pour Chessy, Coupvray et Bailly Romainvilliers.
- de préciser pour Chessy, Coupvray et Magny-le-Hongre, que le territoire communal est compris dans le périmètre de la concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « l'île du Gord » accordé à PETROREP jusqu'au 10 janvier 2028.

6. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION 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 modification N° 5 du PLUI procède à des ajustements règlementaires souhaités par les communes de Val d'Europe Agglomération, par la société Disney, à des ajustements sur des points particuliers et à la rectification d'erreurs matérielles apparues lors des procédures antérieures d'évolution du PLUI.

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

- le rapport de présentation du PLUI : tome 2
- le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le règlement du PLUI
- les documents graphiques du règlement (plans de zonage de Bailly-Romainvilliers, de Chessy, de Coupvray, de Magny-le-Hongre et de Serris)
- les documents annexes

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI n'étant donc pas modifié, les différentes modifications apportées au PLUI, que ce soit en termes de règlement, de zonage, d'OAP, n'auront pas d'incidences négatives 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 :

- de modifications en matière de règlement qui pour certaines d'entre elles vont plutôt dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement, par exemple :
 - règle sur la protection des cœurs d'îlots interdisant les constructions
 - règle sur les accès de façon à réduire l'insécurité et les perturbations pour les usagers des voies de circulation. Cela permet également d'améliorer l'aménagement de l'espace public par des espaces verts
 - règle sur les espaces en pleine terre à Coupvray afin de conforter la biodiversité.

Pour la majorité des autres évolutions règlementaires, il s'agit d'ajustements visant le plus souvent à répondre à des problématiques d'application de la règle, à une mise en cohérence des règles entre zones ou à des modifications de règles pour offrir une constructibilité optimale, qui sont sans effet sur l'environnement.

- de modifications en matière de zonage qui permettent :
 - à Chessy le renforcement des espaces paysagers protégés et la protection des murs en pierre existants allant dans le sens de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

- à Chessy et à Serris, la création d'emplacements réservés pour conforter les équipements et les services.