



Département de Seine et Marne

## VAL D'EUROPE AGGLOMÉRATION

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

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



## NOTICE EXPLICATIVE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°8



**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  
Mise à jour : 22/09/2022, 09/12/2022 et le 21/02/2023  
Mise en compatibilité approuvée le : 18 avril 2024

Révision allégée n°8 approuvée le :

## SOMMAIRE

1. OBJET DE LA REVISION ALLEE N°8 DU PLUI.....	3
2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE SUR SERRIS.....	5
3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE SUR MAGNY-LE-HONGRE.....	7
4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A .....	10
5. INCIDENCES DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEE N°8 DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR .....	11

---

## 1. OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°8 DU PLUI

---

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

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

- révision allégée N°1 approuvée le 12/04/2018
- modification simplifiée N°1 approuvée le 12/04/2018
- révision allégée N°2 approuvée le 14/06/2018
- modification N°1 approuvée le 20/12/2018
- révision allégée N°4 approuvée le 13/06/2019
- modification N°2 approuvée le 12/12/2019
- modification simplifiée N°3 approuvée le 17/09/2020
- modification N°3 approuvée le 04/02/2021
- modification N°4 approuvée le 10/03/2022
- révision allégée N°6 approuvée le 22/09/2022
- mise à jour approuvée le 22/09/2022
- mise à jour approuvée le 09/12/2022
- mise à jour approuvée le 21/02/2023
- d'une mise en compatibilité approuvée le 18/04/2024

Depuis, les communes de Serris et de Magny-le-Hongre ont sollicité Val d'Europe Agglomération afin de procéder à des évolutions ponctuelles du PLUI relatives à :

- la modification du plan de zonage de Serris afin de limiter le périmètre de la zone N et de l'espace paysager au Parc des communes
- le reclassement des parcelles A776 et A847 sur la commune de Magny-le-Hongre partiellement en zone A et partiellement en zone Azh.

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

Cette révision à procédure allégée porte donc sur :

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

Le dossier de révision à procédure allégée N°8 du PLUI comporte les pièces suivantes :

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

- Le règlement modifié

Les autres pièces du dossier de PLUI restent inchangées.

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

## 2. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE SUR SERRIS

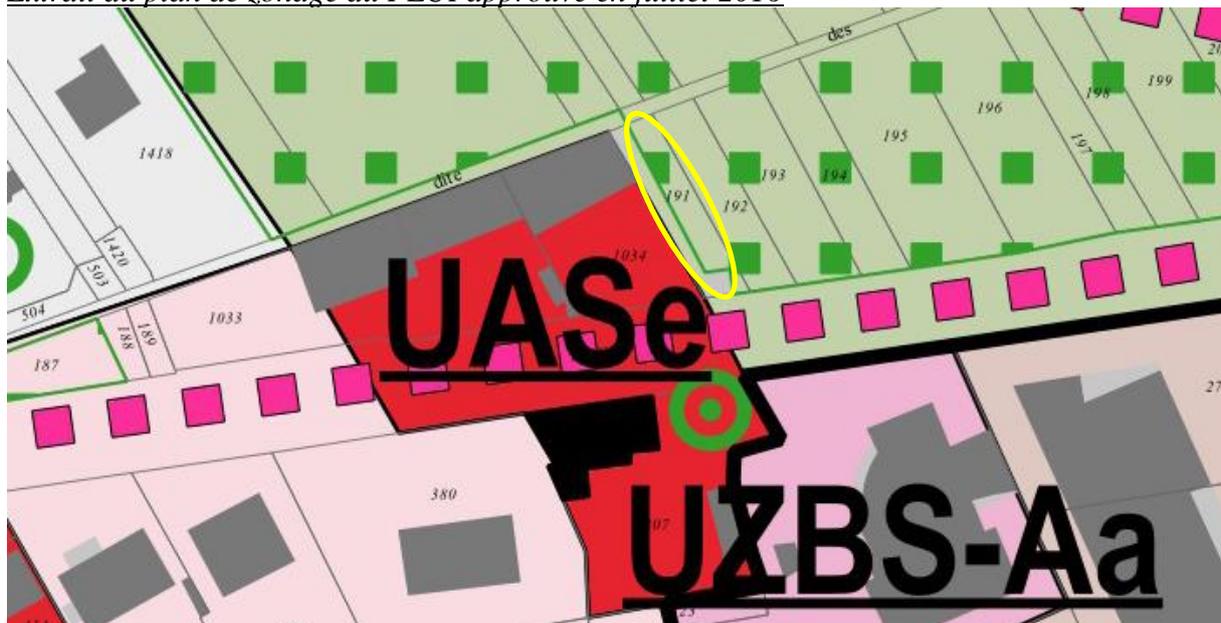
La révision allégée a pour objet de limiter le périmètre de la zone N et de l'espace paysager protégé au droit de la parcelle B191 en limite du Parc des communes.

En effet, la parcelle concernée, située en limite de la zone UASe, ne correspond pas à une zone naturelle ni à un espace paysager, du fait de son occupation par du stationnement et une construction liés à la maison d'habitation existante, comme cela est visible sur la photo aérienne ci-dessous. Cette parcelle ne présente aucun caractère naturel.

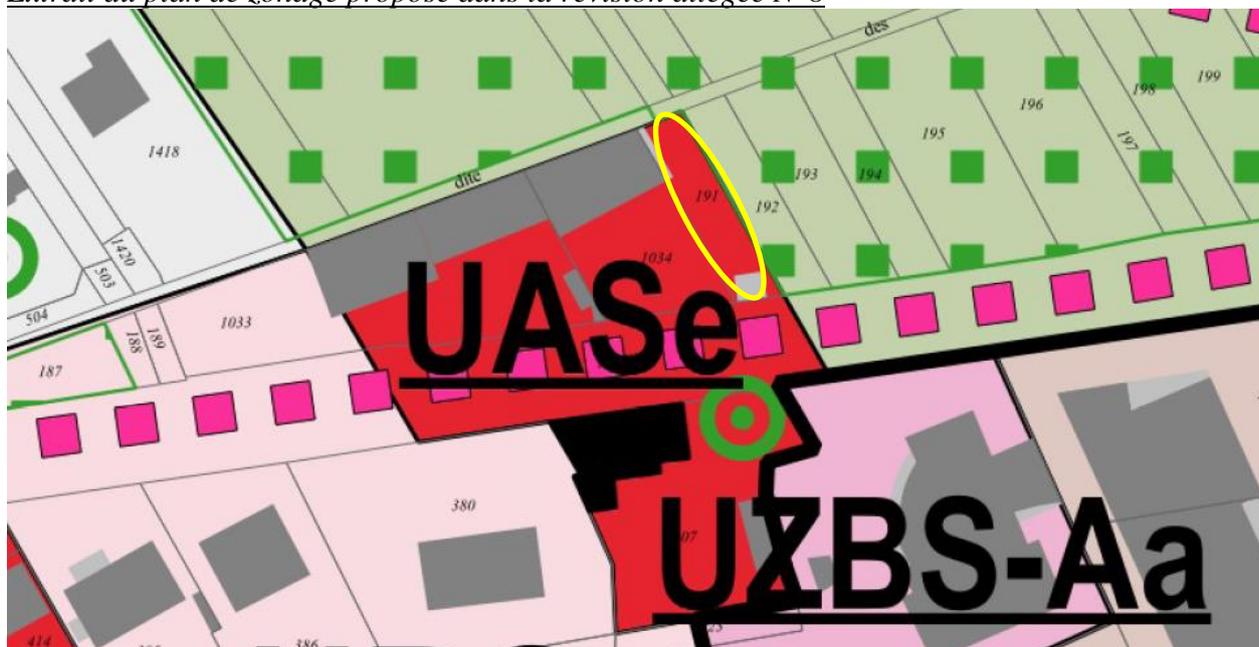


La parcelle B191 classée en zone N au PLUI approuvé est ainsi reclassée dans le cadre de la révision allégée en zone UASe.

Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé en juillet 2016



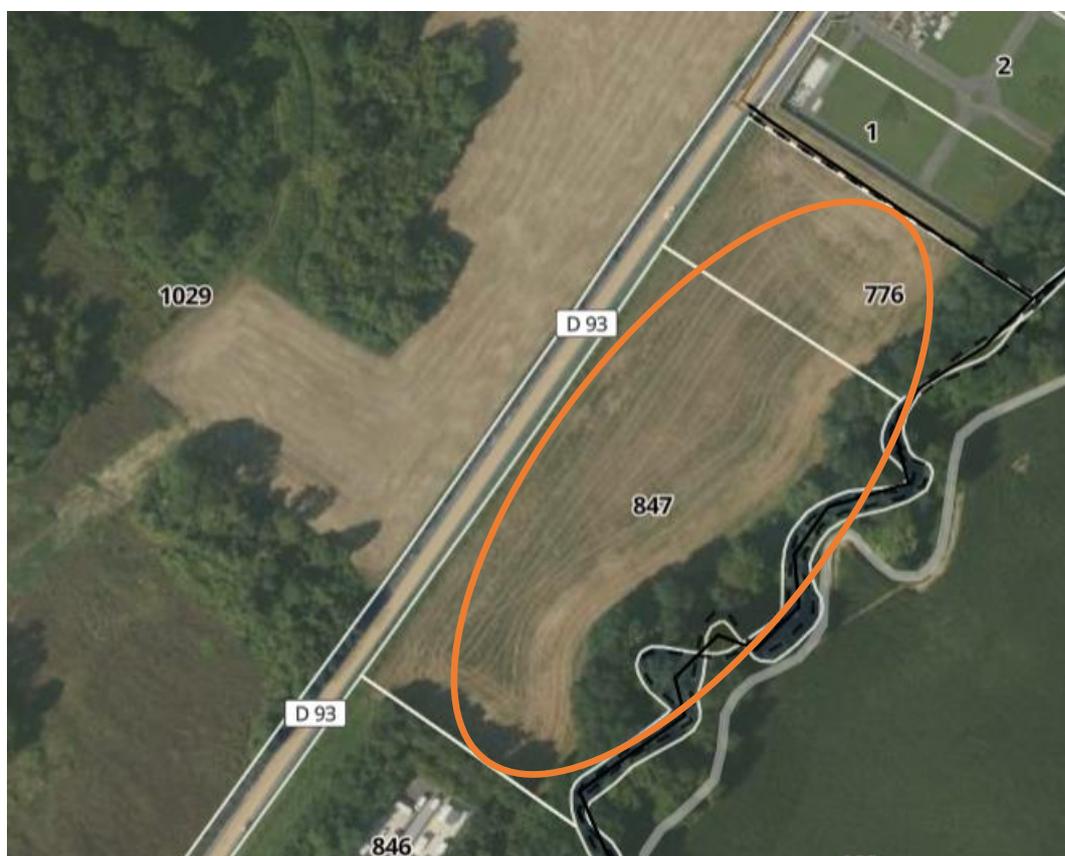
Extrait du plan de zonage proposé dans la révision allégée N°8



### 3. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE SUR MAGNY-LE-HONGRE

La révision allégée a pour objet de reclasser les parcelles A776 et A847 partiellement en zone A et partiellement en zone Azh.

En effet, ces parcelles sont classées dans le PLUI approuvé en zone naturelle Nzh. Or, d'une part, ces parcelles ont une vocation agricole et non naturelle. L'objet de la présente révision allégée est donc de les intégrer en zone A, ce qui permettra d'y accueillir un projet de maraichage bio. D'autre part, il s'agit de reporter sur le plan de zonage, l'enveloppe de zone humide avérée identifiée dans l'étude zones humides intégrée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Environnement, le long du ru du Lochy et non sur la totalité des parcelles.



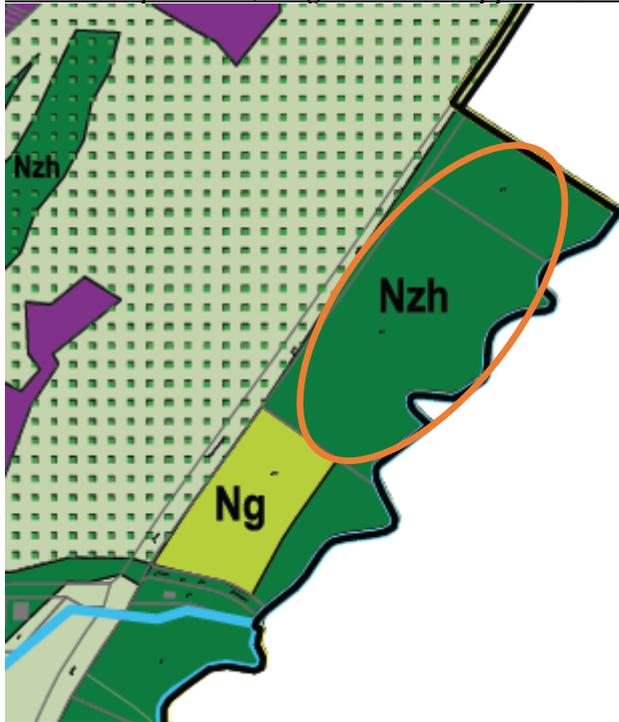
*Extrait de la carte « Etude des zones humides du Val d'Europe » de l'OAP environnement*



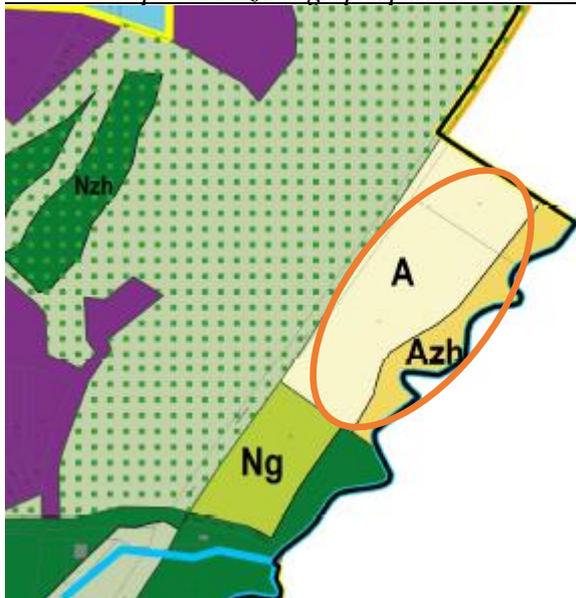
 Enveloppes de Zones humides avérées à protéger

---

Extrait du plan de zonage du PLUI approuvé en juillet 2016



Extrait du plan de zonage proposé dans la révision allégée N°8



## **4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A**

---

### **4.1. Zone A – article 2**

Ajout proposé dans la révision allégée N°8

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

Justification

S'agissant de la zone dévolue à l'activité agricole, il est indispensable de préciser dans le règlement que les constructions et installations nécessaires à l'exercice de cette activité sont autorisées.

## **5. INCIDENCES DU PROJET DE REVISION A PROCEDURE ALLEGEE N°8 DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

---

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

Le projet de révision à procédure allégée N° 8 du PLUI procède à des évolutions ponctuelles du plan de zonage du PLUI relatives à :

- la modification du plan de zonage de Serris afin de limiter le périmètre de la zone N et de l'espace paysager au Parc des communes
- le reclassement des parcelles A776 et A847 sur la commune de Magny-le-Hongre partiellement en zone A et partiellement en zone Azh.

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUI n'est pas modifié. Les modifications apportées au PLUI en matière de zonage n'ont pas d'incidences notables nouvelles sur l'environnement par rapport au PLUI approuvé en 2016 et aux procédures d'évolution de celui-ci réalisées depuis.

En effet, il s'agit :

- par la réduction de la zone N et de l'espace paysager protégé sur la parcelle B191 à Serris, de prendre en compte le caractère urbanisé de cette parcelle (espace de stationnement et construction liés à l'habitation existante) et de l'intégrer dans la zone UAse la jouxtant.
- par le reclassement des parcelles A776 et A847 partiellement en zone A et partiellement en zone Azh, de rétablir la réalité d'une part de la vocation agricole de ces parcelles et d'autre part de la délimitation de la zone humide avérée le long du ru de Lochy.