

Sommaire

CHAPITRE I – LE PARTI D’AMENAGEMENT	155
1. PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC	156
2. PRESENTATION DU SCENARIO DE DEVELOPPEMENT RETENU	158
2.1 <i>Le scénario d'évolution retenu</i>	158
2.2 <i>Le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030</i>	159
3. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET JUSTIFICATION DES EXTENSIONS	160
3.1 <i>La superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées</i>	160
3.2 <i>Le potentiel en densification</i>	162
3.3 <i>Les besoins en extension</i>	163
4. PRISE EN COMPTE DE L’ENVIRONNEMENT DANS LE PLU	165
5. LES ACTIONS D’ACCOMPAGNEMENT	168
5.1 <i>Amélioration du cadre bâti</i>	168
5.2 <i>Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations</i>	168
5.3 <i>La protection des espaces naturels et agricoles</i>	168
5.4 <i>La maîtrise du foncier</i>	168
CHAPITRE II – JUSTIFICATIONS DU PLU	169
1. JUSTIFICATIONS DES DIFFERENTES PIECES DU PLU	169
1.1 <i>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)</i>	169
1.2 <i>Le zonage</i>	173
1.3 <i>Le règlement</i>	178
1.4 <i>Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)</i>	191
1.5 <i>Les emplacements réservés</i>	213
2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS PARTICULIERES DU PLU EN ZONE AGRICOLE ET/OU NATURELLE	214
2.1 <i>Les possibilités constructives en zone agricole et naturelle (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)</i>	214
2.2 <i>Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)</i>	215
2.3 <i>Les STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)</i>	216
3. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU VISANT A LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DU PAYSAGE	217
3.1 <i>Les espace naturels et le paysage</i>	219
3.2 <i>La protection des mares et des zones humides</i>	220
4. ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	221
4.1 <i>Compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme</i>	221
4.2 <i>Compatibilité avec le Schéma Directeur Régional (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013</i>	224
4.3 <i>Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)</i>	229
4.4 <i>Compatibilité avec le SDAGE</i>	230
4.5 <i>Prise en compte du SRCE</i>	231
4.6 <i>La convention de Florence sur les Paysages</i>	232
4.7 <i>La convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989</i>	232
4.8 <i>Le plan climat de la France de 2009</i>	232
4.9 <i>La Stratégie nationale de développement durable 2009-2013</i>	233
4.10 <i>Autres contraintes réglementaires</i>	234
CHAPITRE V – INDICATEURS DE SUIVI	237

CHAPITRE I – LE PARTI D'AMENAGEMENT

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-1

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- 1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;
- 3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

1. Principales conclusions du diagnostic

Le diagnostic a permis de mettre en avant certains enjeux du territoire. Les plus importants sont rappelés à la fin de la première partie du Rapport de Présentation (chapitre H « Synthèse et orientations »), ainsi que dans le PADD (dans les « constats » et dans les pages introductives).

Notamment, il a été observé, concernant les thématiques suivantes :

- Transports et déplacements : la commune présente une bonne accessibilité routière (RD 934, A 4...), mais qui s'avère être complexe et génératrice d'un important trafic routier, engendrant de fortes nuisances au sein même du village.

L'enjeu du PLU est donc de contribuer à réduire les nécessités de déplacement et d'offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (TAD, TC, circulations douces...).

- Equipements : l'offre en équipements est suffisante et confirme la capacité de développement envisagée par la Commune. Des adaptations aux évolutions démographiques constatées (vieillesse) et souhaitées (arrivée de jeunes ménages) seront tout de même à prévoir.

L'enjeu du PLU est donc de développer et de diversifier l'offre en équipements pour faire face aux besoins futurs.

- Urbanisme : l'analyse du tissu construit a permis de mettre en évidence deux types de tissus construits dédiés à l'habitat : les noyaux villageois anciens et les secteurs périphériques d'habitat.

Les enjeux du PLU sont donc la réhabilitation de la centralité du village au travers de la requalification d'un ou plusieurs sites et la détermination de l'affectation des sols et la valorisation des caractères architecturaux tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves, via un zonage et un règlement adapté.

- Paysages et des espaces naturels : L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent elles aussi un atout réel en termes d'attractivité de Couilly-Pont-aux-Dames, pour des populations à la recherche d'un logement en proche banlieue parisienne. Ils constituent en outre une richesse à prendre en compte au plan de la diversité des milieux.

Les enjeux du PLU sont donc l'amélioration la qualité urbaine et paysagère des entrées de village, via la rédaction d'OAP et la protection rigoureuse des espaces agricoles, naturels et forestiers, via le zonage et le règlement.

- Activités et emploi : le taux d'emploi est en diminution jusqu'en 1999, par rapport à 1975 mais qui progresse toutefois entre 1999 et 2013. Il contribue nécessairement à l'accroissement des migrations alternantes, toujours plus nombreuses et lointaines, notamment en direction de Paris. En ce qui concerne le taux d'activité, celui-ci tend à augmenter. Cet état de choses est imputable à la part importante de ménages tous deux actifs. On observe toutefois un ralentissement dans la progression du taux entre 1999 et 2009, et une diminution de celui-ci entre 2009 et 2013, signe d'un vieillissement de la population.

L'enjeu, en termes d'équilibre habitat – emplois, sera de maintenir la population active (taux d'activité) et de rajeunir la structure par âge, à travers des opérations de logements conçues pour attirer des ménages actifs, sans toutefois compromettre l'équilibre en termes de taux d'emploi : il conviendra donc d'accompagner l'urbanisation d'un effort en matière de développement économique local (artisanat, commerces, services).

- Commerces et services : Le taux d'équipements en commerces et services (publics ou privés) place Couilly-Pont-aux-Dames dans la catégorie des communes assez bien pourvues en commerces et services de proximité ... même si l'on constate une tendance à la diminution du nombre de commerces de proximité. Cette diversité commerciale est en effet fragile : l'observation montre que, sur le long terme, les centralités de banlieue ont tendance à perdre leur dynamisme économique. Cette déprise est imputable aux pratiques des habitants (« évation commerciale » vers les centres urbains), mais aussi à des difficultés en fait d'accessibilité, d'horaires, etc.

L'enjeu, en termes d'urbanisme, sera ici de protéger les baux commerciaux par des dispositions réglementaires appropriées, et de faciliter par tous moyens l'accessibilité de la clientèle, notamment en conservant un stationnement d'immédiate proximité vis-à-vis des lieux de chalandise.

• Trois axes ont été définis afin de répondre aux différents enjeux :

- Assurer une qualité de vie, qui passe par une offre d'habitat, de commerces et de services, comme par une esthétique préservée.
- Assurer la cohérence entre urbanisation, équipements et déplacements, dans un site uniquement desservi par des routes.
- Assurer une qualité écologique de l'urbanisme qui limite les impacts sur les milieux naturels et humains.

Pour rappel, certains de ces enjeux et objectifs étaient déjà mentionnés dans la délibération du 23 novembre 2012, prescrivant cette élaboration du PLU :

- Maîtriser la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain.
- Conforter et favoriser le développement du centre-village et son développement économique.
- Maîtriser quantitativement et qualitativement les formes de son développement urbain.
- Encourager la diversité de l'habitat.

2. Présentation du scénario de développement retenu

2.1 Le scénario d'évolution retenu

Le chapitre dédié à la justification du PADD (pages 169 et suivantes) décline plus précisément les objectifs retenus pour l'élaboration de ce PLU, thème par thème. En particulier, on notera que l'objectif, en termes de développement démographique, est de poursuivre une croissance suffisante de la population, en dépit d'une décohabitation (diminution tendancielle de la taille moyenne des ménages) qui continuera à produire ses effets dans le futur. L'objectif qui a été retenu est donc d'atteindre environ + 500 habitants à l'horizon 2030 (passer de 2 181 habitants en 2014 à 2 700 habitants en 2030, soit environ + 23,8 %).

Tableau : synthèse de la situation actuelle (2013) et du scénario retenu à l'horizon 2030.

SCENARIO	2014	2030	delta	taux
Nombre logements	874	1 100	226	25,9%
dont Résidences Principales	787	1 040	193	32,1%
dont Résidences Secondaires	38	30	-8	-21%
dont Logements Vacants	49	30	-19	-39%
Population	2 181	2 700	519	23,8%
Taux d'occupation	2,65	2,50	-0,15	-5,7%
Emplois	478	678	200	42%
Espace urbanisé (ha)	119	126	2,33	5%
Espaces d'habitat (ha)	103	106,6	3,6	3,2%
Densité humaine	22,3	26,8	4,5	20,2%
Densité espaces d'habitat	8,5	10,3	1,3	21,1%

Tableau : densité humaine et de l'habitat actuelle (2014) et du scénario retenu à l'horizon 2030, dans le tissu et avec les extensions.

SCENARIO	2014	2030 dans le tissu	Taux	2030 avec extensions	Taux
Nombre logements	874	874 + 152 = 1 026*	+ 17,4%	1 040	+ 19%
Population	2 181	100 + (787 + 152 + 27) x 2,50 = 2 515**	+ 17,5%	2 600	+ 19%
Emplois	478	478 + 150 = 628	+ 31%	678	+ 42%
Espace urbanisé (ha)	119	119		126	+ 5,9%
Espaces d'habitat (ha)	103	103		106,6	+ 3,2%
Densité humaine	22,3	26,4	+ 18,4 %	26,3	
Densité espaces d'habitat	8,5	10	+ 17,6 %	9,8	

Tableau : densité humaine et de l'habitat actuelle (2014) et du scénario retenu à l'horizon 2030, dans le tissu et avec les extensions.

* Nota1 : les logements en 2030 dans le tissu sont obtenus en ajoutant les logements prévus en densification (152) au nombre de logements en 2014 (874).

** Nota 2 : Le nombre d'habitants dans le tissu en 2030 est calculé à partir du nombre de résidences principales, c'est-à-dire : les résidences en 2014 (787) + les résidences principales prévues en densification (152) + la reconversion des logements vacants et des résidences secondaires (27), auquel on ajoute environ 100 habitants qui ne sont pas comptabilisés dans la population des résidences principales.

Nota 3 : l'augmentation du nombre d'emplois se justifie par les possibilités d'installation d'activité en zone U et dans les fermes, par l'augmentation du nombre d'emplois induit par les nouveaux habitants et par la possible implantation de nouvelles activités au sein des zones UXa et UXc.

2.2 Le calcul du point mort prospectif à l'horizon 2030

Les hypothèses suivantes ont été prises en compte afin d'estimer un scénario de développement potentiel, à l'horizon 2030, et de calculer l'incidence démographique et le point mort prospectif :

- **Le taux d'occupation des logements** en 2014 était de 2,65 habitants / logement (population des ménages : 2 087 habitants ; nombre de résidences principales : 787). On peut supposer qu'avec le mouvement de décohabitation ce taux se stabilisera à terme à **2,50 habitants par logement**. En conséquence, afin d'atteindre son objectif démographique, la Commune devra compter environ 1 040 résidences principales en 2030 ($2\ 600/2,50 = 1\ 040$ résidences principales).
- **Les résidences secondaires** ont diminué légèrement au cours du temps (de 158 en 1975 à 38 en 2014) : on peut supposer que leur nombre diminuera encore légèrement, pour se stabiliser à environ **30 résidences secondaires** en 2030.
- **Les logements vacants** ont suivi une évolution irrégulière dans la période observée : on peut supposer que, à l'horizon 2030, la Commune comptera environ **30 logements vacants** (valeur légèrement inférieure à celle observée en 2014).
- **Le renouvellement urbain** (partie des logements construits servant à remplacer des logements détruits ou désaffectés) a varié de manière irrégulière au cours du temps : on peut supposer qu'il sera égal à **4** en 2030 (taux raisonnable par rapport à la taille de la Commune).

Compte tenu de ces hypothèses, le **point mort prospectif** pour la période 2014 – 2030 est évalué égal à **25** : au moins 25 logements devront se construire dans la Commune afin de maintenir sa population. Dans l'objectif d'une croissance plus importante, telle que celle affichée dans l'objectif démographique, environ **230 logements** devront être construits. Le tableau ci-dessous résume l'évolution des indicateurs pris en compte et le calcul du point mort prospectif :

Couilly-Pont-aux-Dames : le point mort	1975	1982	1990	1999	2006	2014	2030	delta 1975/82	delta 1982/90	delta 1990/99	delta 1999/06	delta 2006/2014	delta 2014/2030
population sans double compte	1 037	1 273	1 629	1 898	2 028	2 181	2 700	236	356	269	130	153	519
taux d'occupation	2,83	2,84	2,79	2,65	2,70	2,65	2,50	0,01	-0,05	-0,14	0,05	-0,05	-0,15
population résidences principales	985	1 218	1 526	1 813	1 985	2 087	2 600	233	308	287	172	102	513
résidences principales	348	429	547	684	735	787	1 040	81	118	137	51	52	253
résidences secondaires	158	129	106	68	44	38	30	-29	-23	-38	-24	-6	-8
logements vacants	9	24	31	47	33	49	30	15	7	16	-14	16	-19
parc total	515	582	684	799	812	874	1100	67	102	115	13	62	226
logements construits								105	106	101	39	32	230
renouvellement (logt T0- logt T1 + construits)								38	4	-14	26	-30	4
variation RS + LV								-14	-16	-22	-38	10	-27
desserrement (population RP en T0/ taux d'occupation T1) - RP en T 0								-1	8	29	-13	14	48
point mort								23	-4	-7	-25	-6	25
effet démographique								82	110	108	64	38	205

3. Analyse des capacités de densification des espaces bâtis et justification des extensions

3.1 La superficie des espaces urbanisés pour l'application des orientations relatives aux capacités d'extension non cartographiées

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

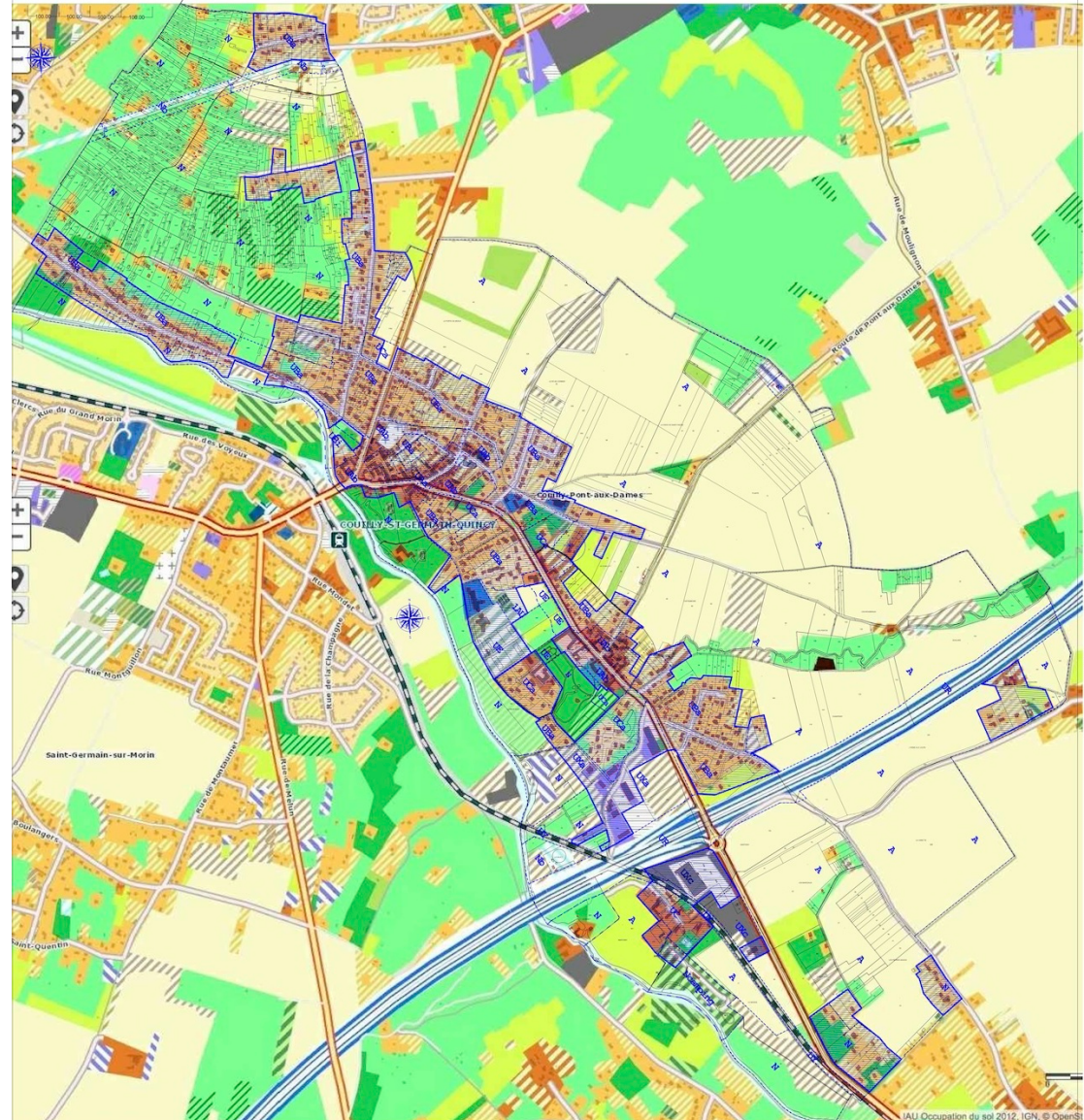
- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, aéroports, emprises ferroviaires, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

Pour la commune de Couilly-Pont-aux-Dames, l'espace urbanisé de référence est évalué égal à environ **119 ha**. Pour mémoire, l'IAU-IDF estime que la surface urbanisée de la Commune est égale à 119 ha.

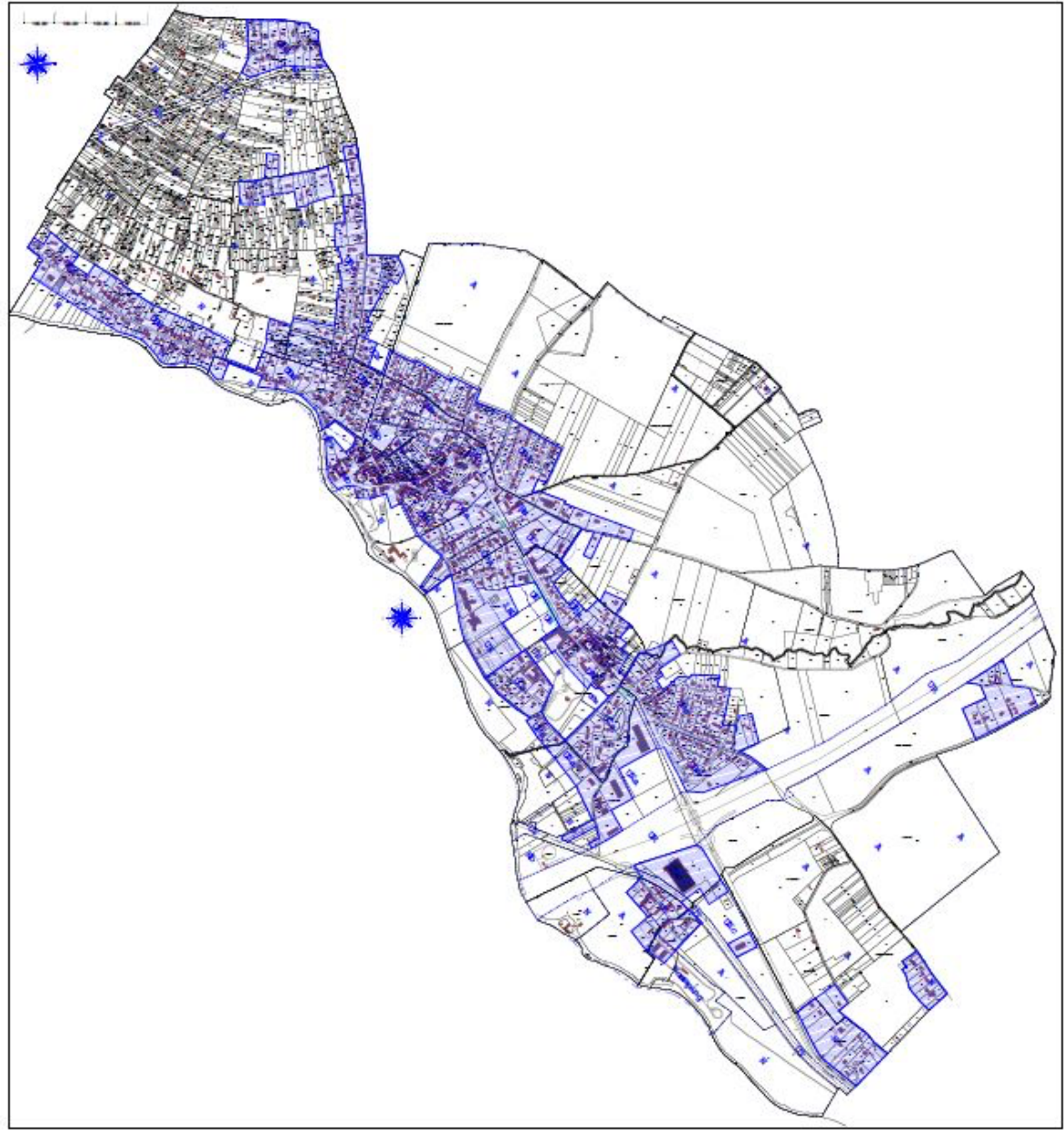
En conséquence, et conformément au SDRIF, les extensions de ce périmètre ne pourront pas dépasser 11,9 ha (= 10% de l'espace urbanisé de référence).

*
* *

Carte ci-contre : représentation du MOS 2012 en 81 postes, avec le périmètre urbanisé de référence, sur fond cadastral



Carte ci-dessous : représentation du périmètre urbanisé de référence (contour bleu) superposé au plan de zonage.



3.2 Le potentiel en densification

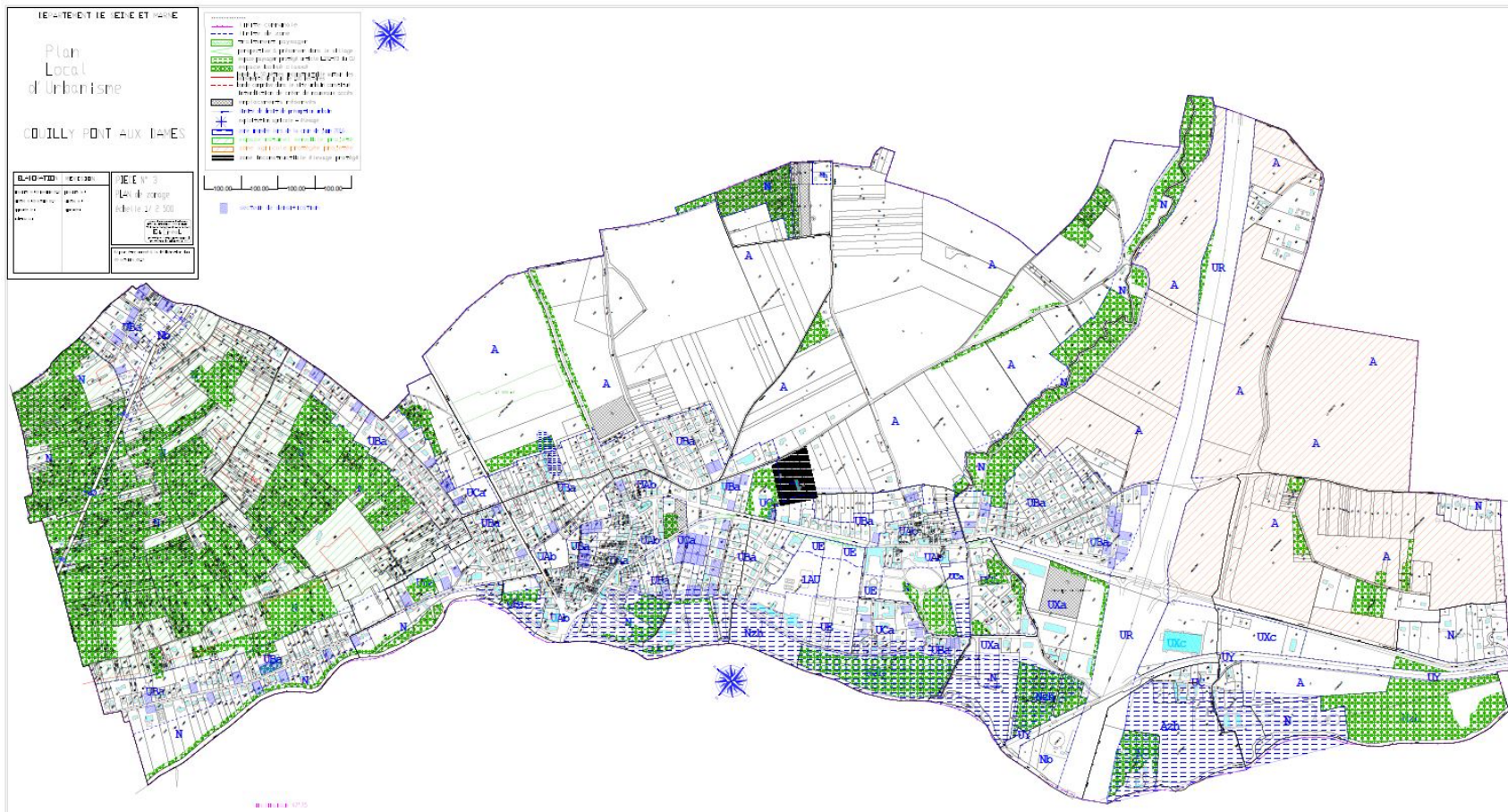
Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la Commune a été évalué. Les estimations sont basées principalement sur une analyse de photos aériennes superposées au cadastre.

Il s'agit d'un potentiel théorique, qui a été calculé en répertoriant les espaces libres situés dans les zones constructibles, pouvant vraisemblablement accueillir de nouvelles constructions en compatibilité avec les dispositions du règlement et les conditions des terrains (surface assez importante, facilité d'accès, absence de contraintes majeures ...). Il s'agit de friches, de grands jardins de l'habitat situés à l'intérieur du périmètre bâti ou de « dents creuses ».

Pour faciliter l'analyse, un terrain-type d'environ 500 m² a été matérialisé dans le plan de zonage, dans tous les secteurs ayant une surface libre assez étendue, se situant à une distance raisonnable par rapport aux bâtiments existants, et avec un accès direct depuis une voie ouverte à la circulation. La totalité des logements potentiels ainsi répertoriés s'élève ainsi à **152 logements**, (dont 21 ont déjà été réalisés depuis 2014).

Sites potentiellement densifiables	Logements
Construits depuis le 01/2014 (jusqu'en 2021)	21
Huiry	10
Route de Condé	15
Chemin de Huiry	10
Avenue Boulingre	2
Centre de Couilly	10
Est de Couilly	26
Pont-aux-Dames	14
La cour de l'Abbaye	28
La Pointe-à-Gérôme	10
TOTAL	152

Tableau ci-dessus : Liste des sites potentiellement densifiables.



Une **augmentation de la densité de l'espace d'habitat** existant est possible, et elle est supérieure à 15 % (= 17,6 %, voir tableau en page 155). En outre, le scénario considéré permet également une augmentation conséquente de la population et des emplois en densification. Une **augmentation de la densité humaine de l'espace urbanisé** existant est donc possible, et elle est supérieure à 15 % (= 18,4 %, voir tableau en page 155).

3.3 Les besoins en extension

Selon les hypothèses prises en compte pour le calcul du point mort prospectif (voir en page 156), **environ 230 nouveaux logements** devront être construits. Or, une partie de ce besoin (environ 150 logements) peut se réaliser par densification, comme il a été démontré dans le paragraphe précédent.

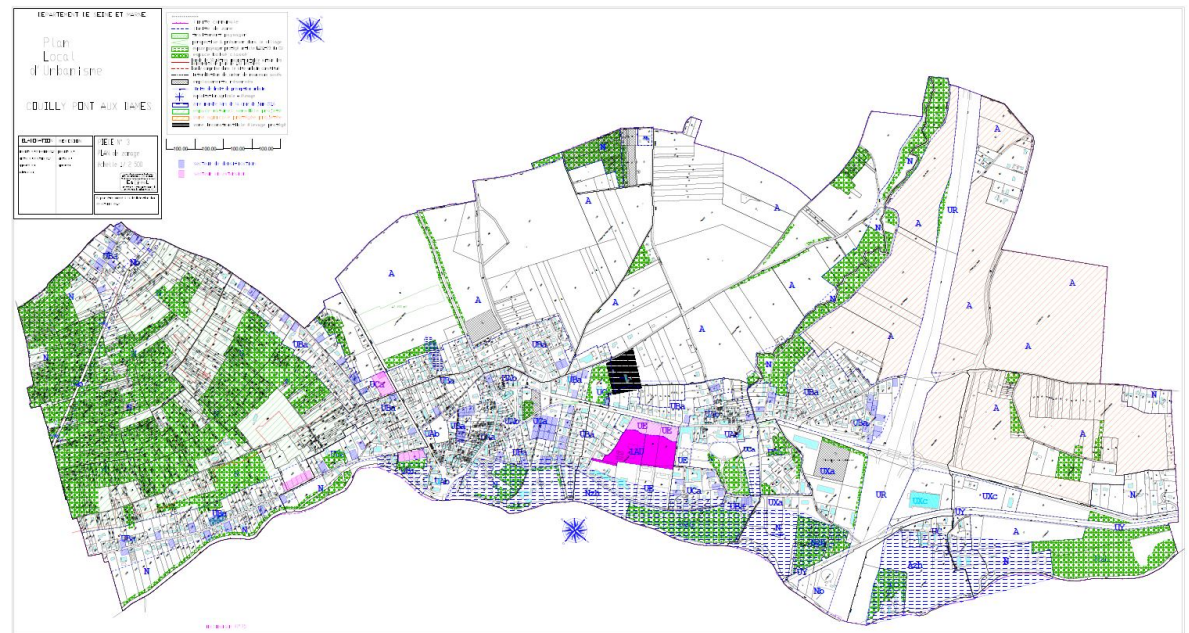
Afin d'atteindre complètement l'objectif démographique de la Commune, il est envisageable de prévoir des possibilités de construction supplémentaires : un écart existe encore entre le potentiel de construction en densification (= 150 logements) et l'objectif communal qui découle du calcul du point mort (= 230 logements). Ces logements supplémentaires pourront se construire dans les extensions prévues à cet effet.

Le potentiel lié à la **consommation d'espaces** permettrait d'accueillir, selon le scénario considéré, jusqu'à **79 logements** sur environ **3,6 ha** (22 logements à l'hectare). Il s'agit uniquement de terrains classés en zone U du POS, dont l'occupation du sol était du type « agricole », « terrain de sport », « jardins » ou « forêts » en 2012. L'urbanisation y paraît particulièrement propice en raison de la facilité d'accès, de la continuité avec le tissu bâti du village, de l'absence de contraintes majeures.

En outre, le PLU acte plusieurs extensions, pour un total de 2,55 ha, dédiées aux équipements (plus 0,85 ha mixtes).

Par ailleurs, les extensions étant égales, au total, à **≈ 7,00 ha** (= 5,88 % soit <<10% de l'espace urbanisé en 2012), le projet de PLU est en accord avec les orientations du SDRIF du 27 décembre 2013.

Sites en extension	ha	Logements	Equipements (ha)
Rue de Condé	1,00	11	
Avenue Boulingre	0,38	8	
Les Alois	1,82	60	0,83
Pont-aux-Dames	0,40		0,35
ER n°5 (cimetière)			supprimé
ER n°3			1,37
(équipements intercommunaux)			0,85
TOTAL	3,6	79	3,4



Carte : Localisation des espaces en extension (hachures de couleur rose).
Le plan agrandi est présenté en page suivante.

4. Prise en compte de l'environnement dans le PLU

- **Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

- Le PLU permet une densification des zones U (absence de COS et de minimum parcellaire, absence de longueur minimale de façade,...).
- De nouveaux logements seront potentiellement constructibles dans les espaces interstitiels et/ou par reconversion des fermes.
- Le PLU limite l'urbanisation au remplissage des dents creuses du tissu construit et aux secteurs d'extension en continuité immédiate du village existant (classés en zone U). **La consommation d'espaces est limitée à 7,00 ha.**
- Le PADD détaille les objectifs et les actions en matière de préservation des espaces naturels et agricoles.
- Les principaux boisements sont classés au titre de l'EBC.

- **Analyse des principales incidences su PLU vis-à-vis de l'environnement**

Le principal impact sur l'environnement est lié à l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs en « extension », ainsi qu'au potentiel augmenté en densification et en reconversion des fermes en logements.

Les principaux impacts prévisibles sur l'environnement sont essentiellement liés à trois dispositions actées par le PLU :

- 1) les terrains en extension (consommation d'espaces d'environ 3,60 ha) à vocation d'habitat,
- 2) **les terrains en extension (consommation d'espaces d'environ 3,40 ha) à vocation d'équipements (après suppression de l'ER n°5),**
- 3) le potentiel de densification et de reconversion des corps de fermes, à vocation d'habitat et d'activités.

1) LES TERRAINS EN EXTENSION A VOCATION D'HABITAT

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ces sites :

- Sur les espaces agricoles : consommation d'environ 3 700 m² d'espaces agricoles, prairies, jardins de l'habitat rural,... en toute continuité du tissu construit.
- Sur les espaces naturels ou forestiers : consommation d'environ 4 225 m², d'espaces naturels ou forestiers, enclavés dans le tissu urbain.
- Sur les déplacements : augmentation relativement importante de la mobilité locale liée aux besoins des nouveaux habitants. Les besoins en stationnement seront réglés au sein de la parcelle. Des objectifs en faveur des modes de transport alternatifs sont mis en avant dans le PADD (réflexions sur le développement des circulations douces, ...).
- Sur l'habitat et la population : augmentation du nombre de logements (79 au total), susceptibles d'apporter des habitants supplémentaires (environ 200 habitants).
- Sur l'économie : faible impact (vocation principale résidentielle de ces zones).

- Sur le paysage : une incidence sur le paysage peut être prévue, en raison de la localisation des parcelles en extension. Toutefois, cette incidence sera faible car les sites se trouvent en continuité immédiate du tissu déjà construit, et souvent constituent des « dents creuses ». De plus, la prise en compte des enjeux paysagers se fera via le règlement (clôtures, prescriptions architecturales, hauteur maximale, bande constructible permettant de préserver les fonds de jardins arborés,...) et dans les OAP.
- Sur l'énergie : la nouvelle population contribuera à augmenter les besoins énergétiques du territoire. Le règlement comportera toutefois des incitations en matière de construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales (objectif du PADD, règlement).
- Sur l'urbanisme : extensions qui ne comportent qu'une très faible modification du village (+ 3,6 ha sur 119 ha urbanisés du village : + 3 %). De plus, elles se font en toute continuité du tissu bâti, dans des « dents creuses », le long de rues déjà urbanisées.
- Sur les équipements : les équipements actuels et programmés sont, en général, suffisants pour accueillir les projets prévus dans ces sites, qui s'ont déjà desservis en VRD.
- Sur les milieux aquatiques : les sites concernés ne sont pas à proximité de cours d'eau, ni de zones humides ou potentiellement humides. D'autre part, les enjeux de gestion des eaux pluviales seront pris en compte dans le règlement.
- Sur la qualité de l'air : possible augmentation des émissions polluantes en raison de l'augmentation du trafic routier et du nombre de logements. L'incitation aux déplacements alternatifs transcrite dans le PADD, ainsi que les incitations du règlement en matière de constructions économes en consommations d'énergie, sont des mesures visant à répondre à cet enjeu.
- Sur le bruit : certains secteurs en extension sont localisés à proximité de source de bruit. Dans ces secteurs, le règlement impose le respect des normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement.

2) LES TERRAINS EN EXTENSION A VOCATION D'EQUIPEMENTS

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ce site :

- Sur les espaces naturels ou forestiers, les milieux aquatiques : a priori, aucun impact ; les sites n'étant pas localisés à proximité d'espaces naturels.
- Sur les déplacements : possible (faible) augmentation de la mobilité locale liée à l'attraction de nouveaux équipements. Toutefois, en raison de la proximité avec le village, les déplacements à pied/vélo seront encouragés.
- Sur l'habitat, la population, l'économie : aucune (zones à vocation d'équipements).
- Sur l'urbanisme, le paysage : une possible incidence sur le paysage sera à prévoir, en raison de la localisation de ces équipements. Toutefois, les enjeux paysagers sont pris en compte dans le règlement ainsi que dans le zonage.
- Sur l'énergie, la qualité de l'air : aucun impact important.
- Sur les équipements : amélioration de l'offre en équipements.

- Sur les milieux aquatiques : certains sites sont localisés à proximité de milieux aquatiques, pouvant engendrer des impacts. Cependant les cours d'eau sont protégés, via le règlement, par une bande inconstructible de 6 m de part et d'autre. Par ailleurs, les ripisylves sont classées au titre de l'EBC au plan de zonage.
- Sur le bruit : pas d'impact à prévoir, les principales zones à vocation d'équipements n'étant pas localisées à proximité des habitations.

3) LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE RECONVERSION DES CORPS DE FERMES

Impacts prévisibles liés à l'urbanisation de ces sites :

- Sur les espaces agricoles : aucun impact.
- Sur les espaces naturels ou forestiers : aucun impact.
- Sur les déplacements : possible augmentation liée aux besoins de nouveaux habitants et/ou activités. Les besoins en stationnement seront réglés au sein des opérations (obligation de créer 2 places de stationnement par logement).
- Sur l'habitat et la population : augmentation du nombre de logements (jusqu'à 103), susceptible d'apporter des habitants supplémentaires (environ 260). Dans les corps de ferme, le nombre de logements sera limité, car le règlement impose une taille minimale de 40 m² par logement, et une surface maximale dédiée aux logements de 300 m² par corps de ferme.
- Sur l'économie : possible impact positif en raison de la possibilité d'installer des nouvelles activités dans les corps de ferme.
- Sur le paysage, l'urbanisme : possible impacts à prévoir en raison de la densification du tissu construit. Cependant, le règlement impose des prescriptions architecturales et paysagères afin que les nouvelles constructions s'intègrent dans leur environnement.
- Sur l'énergie : la nouvelle population contribuera à augmenter les besoins énergétiques du territoire. Le règlement comportera toutefois des incitations en matière de construction de bâtiments ayant de bonnes performances énergétiques et environnementales (objectif du PADD, règlement).
- Sur les équipements : les équipements actuels et programmés sont, en général, suffisants pour accueillir les logements prévus.
- Sur les milieux aquatiques : aucun impact important, puisque peu de secteur en densification ne sont localisés à proximité des cours d'eau. Dans tous les cas, les cours d'eau sont protégés par une bande inconstructible de 6 m de part et d'autre.
- Sur la qualité de l'air : possible augmentation des émissions polluantes en raison de l'augmentation du trafic routier, du nombre de logements et/ou des activités. L'incitation aux déplacements alternatifs transcrite dans le PADD, sont des mesures visant à répondre à cet enjeu.
- Sur le bruit : certains secteurs en densification sont localisés à proximité de source de bruit. Dans ces secteurs, le règlement impose le respect des normes relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation et d'enseignement.

5. Les actions d'accompagnement

Le P.L.U, comme moyen de gestion du territoire communal, ne peut à lui seul apporter toutes les réponses aux besoins des habitants. Il est donc nécessaire de prévoir des actions d'accompagnement. Ces actions peuvent être multiples et concerner : les équipements publics, l'amélioration du cadre bâti et des espaces publics, l'organisation de l'urbanisation future et la maîtrise du foncier. Elles sont exposées dans le PADD (*moyens*).

5.1 Amélioration du cadre bâti

En matière d'urbanisme, architecture et paysages, le règlement impose des préconisations qualitatives aux nouvelles constructions, afin de préserver le style traditionnel. Il favorise également les logements ayant de bonnes performances énergétiques.

5.2 Maîtrise de la croissance et mise en œuvre des opérations

- L'objectif principal de la municipalité, en termes de développement démographique, porte principalement sur la densification du tissu construit, la reconversion des fermes et l'urbanisation des secteurs prévus à cet effet.
- Les principes d'aménagement retenus pour ce secteur figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- Selon des hypothèses prises en compte, la croissance démographique à échéance de réalisation du P.L.U (2030) est d'environ **400 habitants supplémentaires**. Sous réserve d'un phasage progressif, cet apport démographique (couplé à la décohabitation) ne devrait présenter aucune incidence notable sur les besoins en équipements.

5.3 La protection des espaces naturels et agricoles

Dans son PADD, la Commune exprime également le souhait de mettre en place un ENS sur les Terres Blanches.

Par ailleurs, la Commune souhaite mettre en place une Zone Agricole Protégée englobant toute la partie Nord-Est des espaces agricoles communaux.

5.4 La maîtrise du foncier

Par délibération du conseil municipal en date du 10 mars 1990, un Droit de Préemption Urbain a été institué l'ensemble des zones U du POS.

Un Droit de Préemption Urbain sera institué, sur l'ensemble des zones U du PLU. Il sera mis à jour lors de l'approbation du nouveau document.



CHAPITRE II – JUSTIFICATIONS DU PLU

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-2

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

1. Justifications des différentes pièces du PLU

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'élément central du PLU, car il exprime **une volonté politique locale concernant le devenir du territoire communal**. Le PADD n'est pas opposable directement aux autorisations d'occuper le sol. (R.123-1)*

Le PADD définit les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, du paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, les réseaux d'énergie, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de la commune.

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

→ Il convient de rappeler que la définition des objectifs du PADD se justifie et découle, en partie, d'une relecture des conclusions du diagnostic.

1. L'aménagement : Soutenir l'équilibre démographique (répartition de la structure des âges) et équilibrer le fonctionnement du village dans la perspective d'un niveau de population stabilisé (en termes de commerces, de services, etc.). Renforcer l'attractivité du village en termes de services et commerces.

- Projeter un centre de village avec plus de commerces, où il puisse être facile de stationner, et vers lequel convergeraient les liaisons douces partant vers le Super U et le collège de Saint Germain.
- Préserver les coupures de l'urbanisation sur les coteaux, avec un travail de restauration des haies, des chemins et des rus.
- Préserver le coteau de toute construction au sud de l'autoroute. Prolonger l'ENS de la vallée vers le sud.
- Définir des limites d'urbanisation et limiter l'étalement urbain.
- Paysager les entrées du village et améliorer la sécurité routière.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *Un potentiel de développement résidentiel et touristique, toutefois contrarié par divers facteurs limitants (services, réseaux, assainissement). Une attractivité sélective, qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du type de logements comme du bassin d'emplois.*

2. L'équipement : Mettre en adéquation le niveau en équipements d'infrastructure avec les projets envisageables et (ou) limiter les capacités de construction au niveau actuel des équipements.

- Adapter le niveau en équipements de superstructure aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages). Soutenir les effectifs scolaires par une politique de développement démographique adaptée.
- Aménager un gymnase situé à proximité des maisons de retraite, ainsi que des liaisons douces à réaliser. Anticiper une possible désertification médicale.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement envisagée par la Commune.*

3. L'urbanisme : Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages et veiller au maintien de la qualité architecturale et urbaine du tissu villageois.

- Éviter l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés : éviter qu'une urbanisation trop lâche et trop banale ne dilate le village, en organisant sa compacité et en valorisant une architecture créative.
- Inciter à la construction des dents creuses dans le tissu urbain, tout en y conservant des poumons verts.
- Identifier et renforcer la limite du tissu urbain afin de conserver une séparation travaillée entre espace bâti et espace agricole, à l'image du tour de village, de la résidence des Pommiers à la résidence du Corbier.
- Conserver et valoriser des vues emblématiques sur le village.
- Conserver et valoriser le bâti ancien au centre du village et favoriser les opérations de rénovation de ce bâti.
- Préserver le caractère rural du village dans les typologies bâties, et notamment accompagner la transformation des corps de fermes et des cours communes intérieures.
- Mener une politique d'effacement des réseaux.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, tourisme ...), qui représente un facteur de développement. Une image qualitative variable, cependant, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions, et notamment dans les extensions récentes. Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs). L'aménagement des entrées de ville mérite une attention particulière (sécurité des usagers, typologie de clôture et de végétation, aménagements paysagers).*

4. La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers : Protéger tous les espaces cultivés plus tous les espaces de visualisation de l'AVAP.

- Préserver la vallée et les rives du Grand Morin.
- Accompagner l'aménagement des parcelles départementales constituant le site « la frayère du marais ».
- Mettre en place un ENS (Espace Naturel Sensible) sur les Terres Blanches.
- Préserver les boisements et les coteaux, ainsi que les espaces agricoles.

→ Rétablir la bande de pommiers (route de Meaux) et supprimer l'espace boisé classé au ras de la résidence des Pommiers, en bordure du chemin.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** L'intégrité et la diversité des paysages naturels représentent une richesse à prendre en compte au plan de la richesse biologique des milieux. Ils contribuent, en effet, à l'attractivité de Couilly-Pont-aux-Dames, pour les populations, et donc à une pression foncière qu'il convient de réguler. L'urbanisation a par ailleurs été gérée avec une logique d'extension sur les parcelles agricoles périphériques, essentiellement sous forme d'urbanisation linéaire. Elle est aujourd'hui davantage confrontée à une logique de remplissage de dents creuses ou d'espaces interstitiels. Cette pratique d'urbanisme a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc de définir clairement les limites de l'urbanisation future et de consacrer la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers.

5. La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :

- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les villages voisins. Vallée du Morin et depuis le coteau de Huiry. Entre Huiry et les massifs boisés de Quincy-Voisins.
- Réhabiliter le ru du Mesnil, en cohérence avec une réhabilitation des haies et chemin en limite du village jusqu'à la RD 436 derrière la résidence des Pommiers et le Chemin de Champigny.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** Des conflits d'usage sont à atténuer, entre les activités anthropiques, les routes et le fonctionnement des écosystèmes.

6. L'habitat :

- Promouvoir un développement modéré en réhabilitant l'existant (granges et corps de fermes), en favorisant le remplissage des dents creuses.
- Diversifier l'offre de logements et construire des logements locatifs¹ pour équilibrer la structure par âge des populations dans une perspective de stabilité démographique et pour faciliter les parcours résidentiels : mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation. Favoriser l'arrivée de jeunes couples avec enfants en bas âge.
- En matière de diversité de l'habitat, il est possible de favoriser la création d'unités de logements de taille plus réduite (T2, T3) dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments afin notamment d'accueillir les jeunes ménages qui décohabitent.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** Un risque de progression continue des plus de 40 ans, avec une incidence probable, à terme, sur un solde naturel déjà faible voire nul (0,2 % par an, entre 1990 et 1999 - puis 0,0 % par an pendant la dernière période). Durant la période 1990 – 1999, on observe une diminution importante de la taille des ménages (en raison de la décohabitation), même si l'on assiste à un léger resserrement de la population entre 1999 et 2009. On notera que, sur 34 ans, l'évolution a été de : $(236 + 356 + 269 + 208) / (81 + 118 + 137 + 62) = 1069 / 398 = 2,69$ habitants par logement nouveau. Un nombre de résidences secondaires en 2009 (46) et de logements vacants (52) qui laisse place à une augmentation du nombre de résidences principales sans consommation de foncier supplémentaire.

7. Les transports et les déplacements :

- Obtenir des accès à l'autoroute vers l'Est, et un arrêt du tram-train à hauteur du centre commercial.
- Résoudre la problématique du stationnement.
- Améliorer l'aménagement des entrées de village et réguler et sécuriser les flux de circulation.
- Favoriser le développement des transports en commun et de rabattement vers les gares.
- Gérer les circulations douces : aménager une piste cyclable le long de la RD 34 et le long de la rue du Stade, jusqu'au super U et une passerelle au-dessus du Morin, au niveau du groupe scolaire dans l'optique de continuer une liaison douce vers la gare et le collège de Saint Germain.
- Prescrire l'écriture d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

¹ Ensemble des logements attribués à la location.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *Un territoire qui présente une accessibilité routière complexe, laquelle nécessite une approche prudente : l'urbanisation de Couilly-Pont-Aux-Dames a été conçue selon une disposition en village - rue, avec un linéaire important de la RD 934 consacré à la desserte directe des constructions. La localisation des entrées de village nécessite par ailleurs des aménagements répondant à des exigences de qualité paysagère comme de sécurité routière.*

8. Le développement des communications numériques et des réseaux d'énergie :

- Développer la filière de très haut débit (FTTH – fiber to the home).
- Développer la technique FTTO (Fiber To The Office) pour desservir les zones d'activités.
- Promouvoir de nouvelles opérations économes en énergie, avec des orientations d'aménagement basées sur l'Approche environnementale de l'Urbanisme (AEU®).

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *La desserte ADSL représente un facteur de développement en termes d'attractivité résidentielle comme pour les activités de services : ce déficit représente donc un désavantage comparatif en termes d'économie.*

9. L'équipement commercial :

- Maintenir les petits commerces dans le centre-village et favoriser leur création autour du projet de centralité, en maintenant un statu quo par rapport à l'offre de grandes surfaces.
- Favoriser le maintien des commerces existants.
- Favoriser l'installation d'artisans.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *L'offre commerciale doit être développée, au regard de la démographie actuelle du village comme des perspectives démographiques retenues. En effet, « l'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants, par rapport aux migrations domicile-travail. Le développement de la fréquentation touristique (programmée par ailleurs) représente aussi un enjeu, en termes de chalandise.*

10. Le développement économique et les loisirs :

- Intégrer la Zone d'Activités Communautaire dans le P.L.U. Projet de pépinière d'entreprises dans la zone des Moulins.
- Transférer le centre technique sur la zone des Moulins pour permettre la réhabilitation de l'emplacement actuel, de nature à valoriser les bords du Morin et permettre un agrandissement éventuel du centre de loisirs.
- Envisager une réhabilitation du théâtre Saint Georges, en vue d'y installer un lieu culturel, ainsi que de l'ancien théâtre de Pont-aux-Dames.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *L'évasion commerciale ainsi que la diminution du taux d'emploi sur place génèrent une mobilité élevée. Le développement artisanal, commercial et touristique représente sans doute un enjeu important du P.L.U.*

11. La modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain : limiter les extensions urbaines à 7,00 ha à l'horizon 2030.

→ **Justifications du choix de l'objectif :** *L'occupation du sol, entre 1982 et 2008 (sur une période de 26 ans), est marquée par une extension de près de 20,01 hectares d'urbanisation, principalement représentés par l'habitat individuel (≈ 16,23 hectares) et par les activités économiques et industrielles (≈ 2,44 hectares). C'est pour cette raison que Couilly-Pont-aux-Dames a choisi :*

- une urbanisation effectuée en priorité dans les « dents creuses »,
- une limitation des extensions urbaines à moins de **7,00 ha (soit 5,88% du périmètre actuellement construit (119 ha))**.

1.2 Le zonage

• Les zones du POS

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu. Celui-ci, tel qu'il se présente dans les documents graphiques, a été déterminé de manière à satisfaire aux orientations de l'aménagement communales et supra-communales décrites dans le Rapport de Présentation. Les fondements du parti d'aménagement sont les suivants :

- un zonage établi à partir de l'usage des terrains et du gradient de densité observé (typologie et morphologie construite),
- une adaptation aux projets poursuivis par la Commune : réalisation d'opérations de logements, réhabilitation des fermes, développement économique local, développement des équipements communaux, etc.

La typologie de zonage est donc déclinée comme suit :

- zone UA : le centre de l'agglomération,
 - secteur UAa : noyau du bourg de Couilly,
 - secteur UAb : bourg ancien de Couilly, centre aggloméré de Pont-aux-Dames ;
- zone UB : les zones périphériques mixtes,
 - secteur UBa : correspondant à la plus grande partie de la zone ; elle intègre les lotissements achevés (Porte de Meaux, chemin du ru du Corbier),
 - secteur UBi : correspondant à l'ancienne servitude de zone submersible ;
- zone UC : les zones à dominantes pavillonnaires ;
- zone UE : les zones à vocation paysagère et d'équipements collectifs ;
- zone UX : les zones à vocation économique,
 - secteur UXa : situé au Sud-Ouest de la RD 934, à vocation d'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux et de services,
 - secteur UXc : situé au Sud de l'autoroute A 4, à vocation industrielle, d'activités de services, de formation, de commerces non alimentaires ;
- zone UR : les emprises autoroutières et échangeurs ;
- zone UY : les emprises de la SNCF ;
- zone 1AU : zone à urbaniser ;
- zone A : zone naturelle agricole,
 - secteur Azh : identification des zones humides à enjeux déterminées par le zonage réglementaire du SAGE ;
- zone N : zone naturelle protégée,
 - secteur Nb : à vocation d'infrastructures particulières (aqueduc de la Dhuis), ou bien présentant une source de nuisances (station d'épuration),
 - secteur Nzh : identification des zones humides à enjeux déterminées par le zonage réglementaire du SAGE.

• Les principales modifications du zonage par rapport au POS antérieur : le P.L.U initial actait les changements suivants :

* Au Nord-Ouest du territoire communal :

- reclassement de la zone NBa en zone UBa ;
- prolongement de la zone UBa sur quelques parcelles (N° 1954, 1939 et 2005) de la zone NBc ;
- reclassement de la zone UC en zone UBa le long de la rue de Condé.

* A l'Est et au Sud du territoire communal :

- reclassement de la zone 1NAXc en UX ;
- reclassement de la zone NC en N ;
- reclassement de la zone NBd en UC.

* Dans le village :

- prolonger la zone UBa à l'Est, de l'autre côté du chemin des champs ;
- prolonger la zone UC sur la parcelle 140 ;
- prolonger la zone UAb, vers le Sud, de l'autre côté de l'avenue Constant Coquelin ;
- prolonger la zone UE, vers l'Est ;
- reclasser le centre de la zone UE en 1AU.

* Au Nord du territoire communal : reclassement de zones agricoles en zone N, en fonction de l'utilisation réelle du sol.

• **L'évolution des superficies des Espaces Boisés Classés :**

Le POS, approuvé en juin 2008, classait 79,9 ha d'EBC. Le projet de PLU propose de conserver le classement de 76 ha d'EBC.

• **Modification du PLU, conduite en parallèle à la révision : changements du zonage par rapport au PLU approuvé :**

1 - **La rectification d'erreurs matérielles dans le PLU, qui concernent :**

- Extension de la zone UB sur les parcelles situées au Sud de l'ER 5 (**supprimé depuis, en raison de la zone agricole protégée**) : il s'agit de la rectification d'une erreur matérielle. Cette délimitation, issue du zonage du POS, ne se justifie plus dès lors que le chemin du Tour de Ville a été réalisé. Ce point a été corrigé dans l'AVAP, mais non dans le PLU.

2 - **La suppression de l'emplacement réservé n° 5 pour le cimetière.**

Il s'agit d'une demande de la DDT (au sujet de la Zone Agricole Protégée). Cette extension, prévue dans le PLU, est en effet incompatible avec la définition de la Zone Agricole Protégée. Il est convenu de le transférer hors périmètre de la ZAP.

• **Révision du PLU : changements du zonage par rapport au PLU approuvé :**

La révision du plan local d'urbanisme est justifiée, à l'exclusion de tout autre motif, par l'intégration dans le PLU de la décision du TA de Melun, n° 1906157 Jean-Paul Ducharne, délibéré en date du 9 avril 2021. « Il résulte de tout ce qui précède que la délibération du 14 juin 2019 doit être annulée en tant que le plan local d'urbanisme supprime l'espace boisé classé du verger de la Porte de Meaux, qu'il classe la parcelle YB 217 en espace boisé classé et qu'il délimite un emplacement réservé sur les parcelles YB 1 et YB 2. »

Cette décision implique donc (voir en page 178) : **Voir aussi la « notice explicative », pages 2 et 3.**

- de rétablir l'EBC de la Porte de Meaux et de supprimer celui qui figure sur la parcelle YB 217,
- de supprimer la partie de l'emplacement réservé qui concerne les parcelles YB 1 et YB 2.

• **Tableau des superficies**

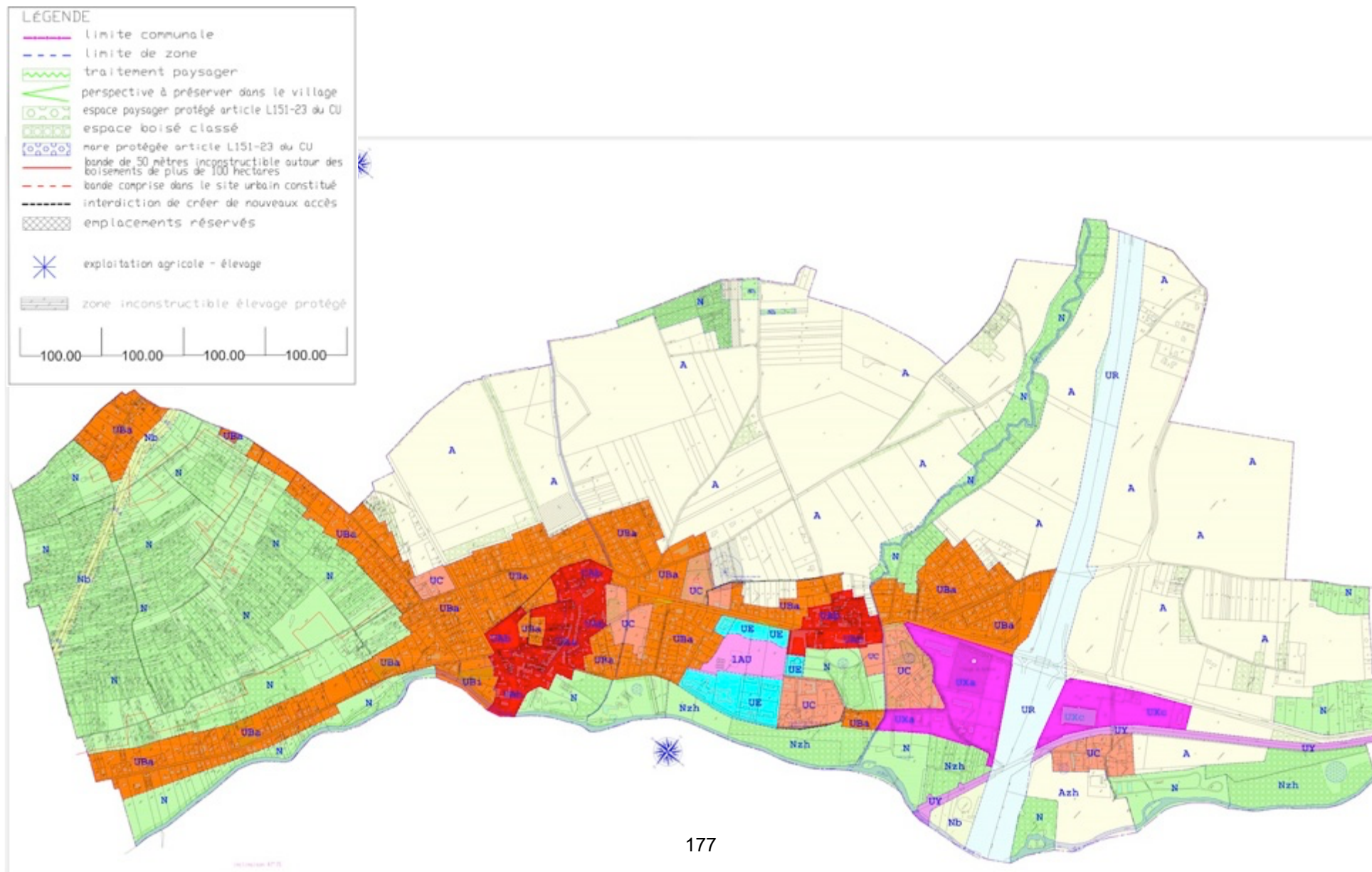
POS (en juin 2008)		Superficie (ha)	PLU (2017)		Superficie (ha)	Evolution
UA	11,55	UA	UAa	1,9		
			UAb	10,3		
			Total UA	12,2		
UB	44,37	UB	UBa	60,0		
			UBi	1,4		
			Total UB	61,4		
UC	12,11	UC	UC	13,1		
			Total UC	13,1		
UE	7,17		UE	4,9		
UX	-	UX	UXa	8,1		
			UXc	4,9		
			Total UX	13,0		
UR	20,67		UR	19,4		
UY	2,68		UY	3,1		
TOTAL zone urbaine (U)		98,55	TOTAL zone urbaine (U)		127,1	+ 28,45 ha
NA	I NAa	2,21	1AU		2,4	
	I NAb	1,68				
	I NAx	15,2				
TOTAL urbanisation future (NA)		19,09	TOTAL urbanisation future (AU)		2,4	- 16,69
NC	235,57	A	A	203,87		
			Azh	5,3		
TOTAL Agricoles (NC)		235,57	TOTAL Agricoles (A)		209,17	- 26,17 ha
NB	18,88	N	N	114,8		
ND	102,91		Nh	0,44		
			Nzh	15,2		
			Nb	4		
TOTAL Naturelles		121,79	TOTAL Naturelles (N)		134,3	+ 12,51 ha
Ensemble		475			474	

Nota bene : la superficie communale du P.L.U (474 hectares) est donnée par le cadastre vectorisé et normalisé du SDESM.

- **Le plan de zonage du POS (approuvé en 2001) : ensemble de la commune**

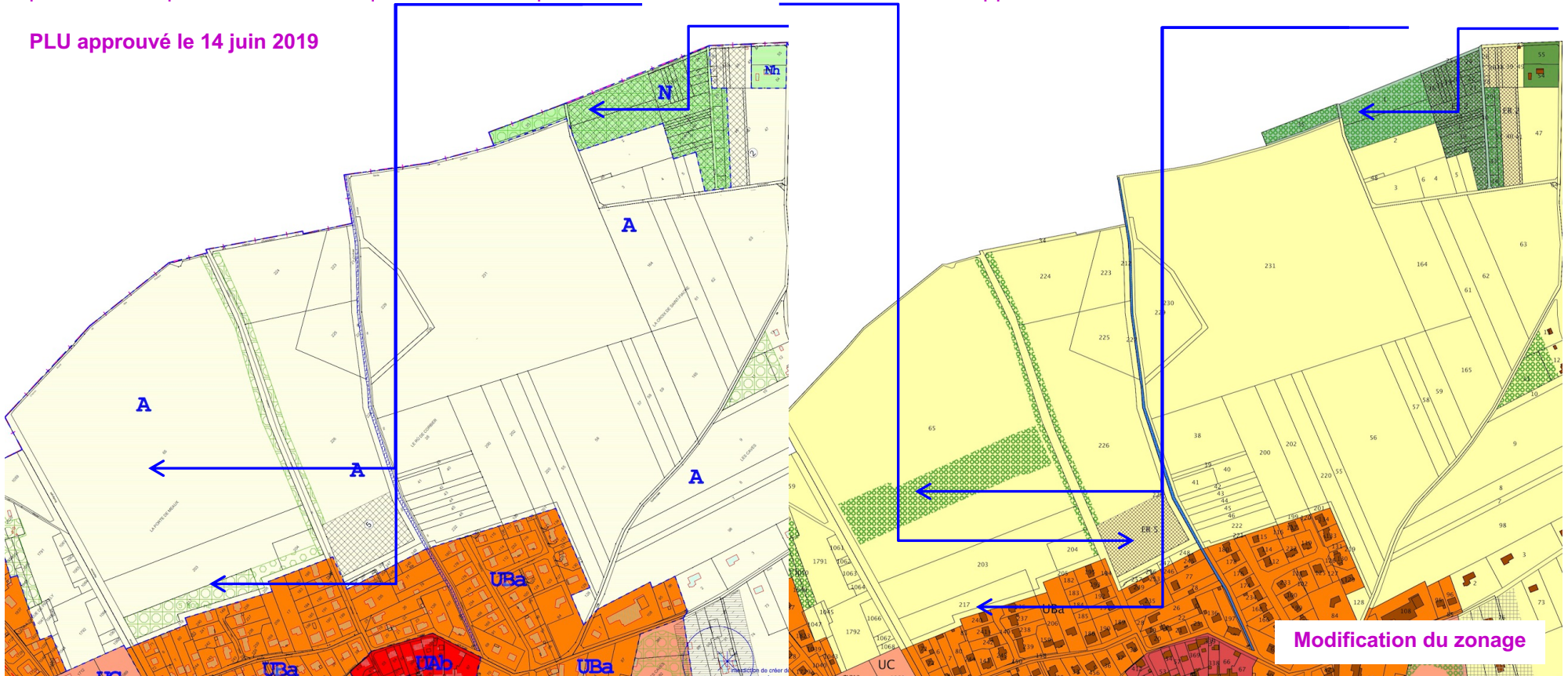


Le plan de zonage du PLU (2019) :
ensemble de la commune



- La révision du PLU a pour objectif de rétablir l'EBC de la Porte de Meaux et supprimer celui qui figure sur la parcelle YA 217 ; supprimer la partie de l'emplacement réservé qui concerne les parcelles YB 1 et YB 2. Elle acte aussi la suppression de l'ER n°5.

PLU approuvé le 14 juin 2019



- Pour rappel : suppression des contours d'espaces boisés classés en limite Sud et Est de la zone d'activité des Moulins.

*

*

*

1.3 Le règlement

Les zones d'un plan local d'urbanisme se divisent en trois catégories :

- les zones urbaines dites zones U (UA, UB, UX), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;
- les zones d'urbanisation futures qui sont insuffisamment desservies en V.R.D,
- les zones agricoles ou naturelles (A, N), qui doivent être protégées en raison d'une richesse (agricole, minière, paysagère) ou d'une nuisance particulière.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

→ Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant toutes les zones (à l'exception des zones UR et UY) :

- Suppression du minimum parcellaire et du C.O.S.
→ *Conséquence de la loi ALUR (n° 1014-366 du 24 mars 2014).*
- Introduction de nouvelles dispositions en matière de performances énergétiques et environnementales.
→ *Le but est de prendre en compte les objectifs du développement durable, en incitant aux constructions économes en énergie et aux énergies renouvelables.*
- Ajout de dispositions pour préserver les éléments paysagers remarquables (articles 5.5), au titre de la Loi Paysage.
→ *Il s'agit de maintenir les éléments qui, témoins de l'identité et de l'histoire du territoire, contribuent à marquer son paysage.*
- Introduction de nouvelles règles en matière d'assainissement et de gestion des eaux pluviales à la parcelle (articles 8.2).
→ *Ces dispositions, découlant des orientations du SDAGE, permettent d'assurer une gestion des eaux pluviales sur places et de limiter les ruissellements.*
- Introduction d'un régime d'exception concernant la volumétrie et l'implantation des constructions (articles 3.1, 3.2, 3.3, 3,5)
→ *Ces dispositions permettent de déroger ponctuellement aux différentes règles, dans le cadre d'extensions limitées à 40 m2, d'installations nécessaires aux services publics, la reconstruction de bâtiments détruits.*

*

* *

A) Les zones urbaines : exposés des motifs et principales dispositions

• **Rappel de l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant toutes les zones urbaines (U), (à l'exception des zones UR et UY) :**

- Introduction de nouvelles interdictions (articles 1.1 des zones U) : interdiction de certaines typologies d'activités nuisantes, interdiction de stockage à l'air libre d'ordures ménagères,...

→ *L'objectif est de préserver le paysage du centre ancien et le cadre de vie des habitants.*

- Introduction d'une superficie minimale des logements égale à 30 m² dans les zones UA et UB et 50 m² dans la zone UC, UX et UE (articles 1.2 des zones U).

→ *L'objectif est de favoriser la réalisation de petits logements (par rapport à la taille moyenne des logements observée actuellement), sans descendre en dessous de la taille d'un T1.*

- Définition plus détaillée des exigences en matière de caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures (articles 4.2 des zones U). Des exceptions sont faites pour la zone UE, dédiée aux équipements collectifs.

→ *L'objectif est de veiller au maintien de la qualité architecturale et urbaine du tissu villageois (objectif du PADD).*

- Définition plus détaillée des règles en matière de stationnement afin de gérer celui-ci dans la parcelle (articles 6).

→ *Il s'agit, en accord avec l'objectif du PADD, de répondre à l'enjeu d'amélioration des conditions de circulation, d'accès et de sécurité et de stationnement.*

- Application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa (rappelé à l'article 1.2.1) afin de limiter la densité à un niveau compatible avec le caractère rural du village, à l'exception de la zone UE.

→ *Justification : Chaque lot devra respecter les règles édictées dans le règlement de la zone sur laquelle la construction est implantée. Ceci dans le but de faire en sorte que les formes urbaines soient identiques pour la réalisation de constructions sur des parcelles existantes ou sur des parcelles nouvelles. Cette disposition permet, quel que soit le type d'opération réalisée, le maintien de caractéristiques identiques de composition urbaine, et la préservation du caractère rural du village.*

*

*

*

• **La zone UA :**

Cette zone correspond aux centres agglomérés existants, affectés essentiellement à l'habitat et aux activités commerciales, artisanales, et de services qui en sont le complément. Ils présentent une forte densité et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu. Ces caractères seront maintenus.

Cette zone étant concernée par le Site Patrimonial Remarquable, l'objectif retenu a été de gérer dans ce document les principes suivants :

- Maintenir la volumétrie des maisons anciennes.
- Définir les règles d'emprise au sol.
- Protéger les continuités de jardins.

Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur UAa, noyau du bourg de Couilly ;
- le secteur UAb, bourg ancien de Couilly, centre aggloméré de Pont-aux-Dames.

UAa	Emprise au sol	Hauteur	Implantation voies /	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	UAa : - UAb : 50 %, portée à 80 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.	- Max 3 niveaux (R+1+C).	- A l'alignement. - Retrait maximum à 5 m autorisé sous conditions.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 m sinon).	- Interdiction de construire plusieurs constructions principales sur une même unité foncière. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	-
PLU	UAa : - UAb : - 50 %, portée à 80 % pour les rez-de-chaussée affectés à un usage commercial.	- Max 3 niveaux (R+1+C) et 11 m.	- A l'alignement. - Retrait maximum à 5 m autorisé sous conditions.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 m sinon).	- Distance minimale de 8 m pour les constructions principales. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	- 50 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone UA :**

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).
 - *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification, afin de maintenir le caractère rural du bourg et favoriser la présence de végétaux et espaces verts. Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies publiques permet de conserver cette caractéristique urbaine typique du centre ancien.*
- Interdire le changement de destination d'un commerce en logement (article UA.2.4).
 - *Cette disposition se justifie par l'objectif qu'exprime la Commune dans son PADD de renforcer l'attractivité du village en termes de services et commerces.*
- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de **50 %** (article UA.5.2).
 - *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

• **La zone UB :**

Il s'agit des zones d'extension des centres de Couilly et de Pont-aux-Dames, comportant un habitat individuel en ordre continu et discontinu, à dominante pavillonnaire, de densité moyenne. Une partie de cette zone recouvre des terrains concernés par la servitude de zone submersible.

Cette zone est divisée en deux secteurs :

- le secteur UBa, correspondant à la plus grande partie de la zone ; elle intègre les lotissements en voie d'achèvement (Porte de Meaux, chemin du ru du Corbier) ;
- le secteur UBi, correspondant à l'ancienne servitude de zone submersible, dans lequel les extensions des constructions existantes seront autorisées, de même que les constructions neuves, sous conditions.

UB	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	- 25 %	- 8 m par rapport au sol naturel.	- En retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 m sinon).	- Interdiction de construire plusieurs constructions principales sur une même unité foncière. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	-
PLU	- 25 % - maximum de 300 m ² /unité	- 8 m par rapport au sol naturel.	- En retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 m sinon).	- Distance minimale de 8 m pour les constructions principales. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	- 50 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone UB :**

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de **50 %** (article UB.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

*

*

*

• **La zone UC :**

Il s'agit d'une zone vouée exclusivement à l'habitat individuel discontinu, d'une part créé par des lotissements, d'autre part identifiant les secteurs les moins densément construits de la commune.

Ils présentent une certaine qualité d'ensemble et une homogénéité qu'il convient de maintenir, notamment quant à la superficie moyenne élevée du parcellaire et à la faible densité construite.

Compte tenu de la proximité du centre-ville, il n'est pas souhaitable d'y envisager l'implantation de commerces ou d'activités.

UC	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	- 20 %	- 8 m par rapport au sol naturel.	- En retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 mètres sinon).	- Interdiction de construire plusieurs constructions principales sur une même unité foncière. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	-
PLU	- 20 % - maximum de 300 m ² /unité	- 8 m par rapport au sol naturel.	- En retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 mètres sinon).	- Distance minimale de 8 m pour les constructions principales. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	- 60 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone UC :**

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 60 % (article UC.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

*

*

*

• **La zone UE :**

Il s'agit d'un espace situé au sud de la RD 934, entre les urbanisations de Couilly et de Pont-aux-Dames, à faible densité construite et principalement à vocation d'équipements publics et collectifs, notamment pour les activités sportives.

Il présente un caractère naturel dominant et constitue de fait la seule coupure de l'urbanisation dans le tissu construit de la commune qui permet des échappées visuelles sur la vallée du Grand Morin. Ce sont ces caractéristiques, à la fois de réserve foncière à vocation d'équipements collectifs, au centre géographique de la commune, et d'espace à dominante naturelle dans le tissu construit, qu'il convient de conforter.

UC	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	-	- 11 m par rapport au sol naturel.	- Façades perpendiculaires à l'alignement de ma RD 934. - Constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait avec un minimum de 3 m.	-	-
PLU	-	- 11 m par rapport au sol naturel.	- Façades perpendiculaires à l'alignement de ma RD 934. - Constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées à la configuration du carrefour.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait avec un minimum de 3 m.	-	- 20 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone UE :**

- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de 20 % (article UE.5.2).

→ *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

*

*

*

• **La zone UX :**

Il s'agit d'une zone encore à dominante naturelle, soit en partie occupée par des activités existantes, soit non construite à ce jour, destinée à permettre l'extension de l'agglomération sous forme d'opérations à usage principal d'activité. Son urbanisation se fera principalement sous forme de lotissements ou d'opérations groupées (voire de ZAC) sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

Les différents secteurs de la zone UX, situés au Sud-Est du village, de part et d'autre de l'autoroute A4 et sur le site du Moulin de Misère, se divisent comme suit :

- le secteur UXa, situé au Sud-Ouest de la RD 934, à vocation d'activité artisanale, industrielle, commerciale, de bureaux et de services ;
- le secteur UXc, situé au sud de l'autoroute A 4, à vocation industrielle, d'activités de services, de formation, ou bien de commerces non alimentaires.

Les secteurs UXa et UXc, dont les modalités de réalisation doivent assurer une bonne qualité d'intégration, ont fait l'objet de justifications au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (au titre de la protection des entrées de ville et précisées dans le rapport de présentation). A ce titre les constructions à édifier dans la zone UXc, en particulier, seront édifiées en matériaux durs, bardages métalliques compris.

UXa	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS (I NA xc)	- 30 %	- 8 m par rapport au sol naturel.	- En retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 m sinon).	- Interdiction de construire plusieurs constructions principales sur une même unité foncière. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	-
PLU (UXa)	50 %, y compris pour les constructions à usage commercial.	- 10 m par rapport au sol naturel. - R+1 ou R+C	- En retrait de minimum 6 m par rapport à l'alignement. - Par rapport à l'emprise de l'autoroute, une implantation en limite est admise. - Par rapport à la RD 934, en retrait de minimum 10 m.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait de 5 m.	- Distance minimale de 5 m entre deux constructions non contiguës.	- 20 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone d'activités UX :**

- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus).
 - *Préserver une cohérence dans la morphologie urbaine du village, et maîtriser sa densification. Il s'agit aussi de maintenir des espaces imperméables pouvant faciliter la gestion des eaux pluviales. La possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies publiques permet de conserver cette caractéristique urbaine typique du centre ancien.*
 - *Augmentation du coefficient d'emprise au sol (de 30 à 50% pour le commerce en secteur UXa), pour optimiser l'usage du foncier.*
- Introduction d'un coefficient de non imperméabilisation de **20 %** (article UX.5.2).
 - *Cette disposition se justifie par : la densité actuelle du tissu construit, la volonté de maintenir des espaces verts en milieu urbain, ainsi que les nécessités liées à la gestion des eaux pluviales.*

- **La zone UR :**

Cette zone constitue l'emprise utilisée pour l'exploitation de l'autoroute A4, Paris-Metz, et il convient de confirmer cette vocation.

Les dispositions réglementaires ont pour objet le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant la zone UR :**

- Imposer la gestion des besoins en stationnements à l'intérieur des opérations.

- *Améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité, d'une part, comme de stationnement, d'autre part (enjeu du PADD).*

- **La zone UY :**

Cette zone concerne les emprises affectées au service public ferroviaire. Elle correspond à l'ensemble du domaine public TGV sud-est (annexes techniques, aires de services) au nord-est de la commune.

Les dispositions réglementaires ont pour objet le bon fonctionnement du service public auquel le domaine en question est affecté.

- **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant la zone UY :**

- Imposer la gestion des besoins en stationnements à l'intérieur des opérations.

- *Améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité, d'une part, comme de stationnement, d'autre part (enjeu du PADD).*

- Imposer une parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain des constructions nouvelles ou des modifications de constructions existantes.

- *Préserver et valoriser les paysages.*

*

*

*

B) Les zones à urbaniser : exposés des motifs et principales dispositions

• **Rappel de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme**

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

• **La zone 1AU :**

Il s'agit d'une zone à urbaniser non encore desservie en voirie et réseaux divers, périphérique au village et à vocation résidentielle. La capacité des équipements publics existants en périphérie de la zone permet d'admettre immédiatement des constructions.

Son urbanisation s'effectuera sous forme d'opérations d'ensemble uniquement (lotissements ou opérations de constructions groupées). Elle est conditionnée à la réalisation des équipements collectifs internes nécessaires, en voirie et réseaux divers, conformément au schéma de composition présenté dans les "orientations d'aménagement et de programmation".

Le règlement tend essentiellement à reconduire les principales caractéristiques de la trame parcellaire comme de la densité construite des lotissements situés à proximité, et à assurer une bonne liaison de cette extension avec le bourg ancien, ainsi que son intégration dans le site vis-à-vis des espaces naturels environnants.

1AU	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	-	-	-	-	-	-
PLU	- 40 %	- 8 m par rapport au sol naturel.	- En retrait d'au minimum 5 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait (2,50 m si aveugle, 4 m sinon).	- Distance minimale de 8 m pour les constructions principales. - Distance minimale de 2,5 m pour les annexes.	- 40 %

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur et justifications, concernant la zone 1AU :**

- Création de la zone 1AU.

C) **Les zones agricoles et naturelles : exposés des motifs et principales dispositions**

• **Rappel des articles R. 151-22 à 25 du Code de l'Urbanisme**

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

*

* *

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations rurales de culture et d'élevage.

La valeur agricole élevée des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

Elle comporte un secteur Azh, lequel identifie les zones humides à enjeux déterminées par le zonage réglementaire du SAGE.

Cette zone comporte aussi des fermes dont la reconversion est autorisée. Elles sont identifiées au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

A	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS (NC)	-	- 8 m par rapport au sol naturel pour les constructions à usage d'habitat. - 15 m maximum par rapport au sol naturel pour les bâtiments d'exploitation agricole.	- En retrait d'au minimum 10 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait d'au moins 4 m.	- Distance minimale de 10 m entre deux constructions non contigües.	-
PLU (A)	-	- 8 m par rapport au sol naturel pour les constructions à usage d'habitat. - 10 m par rapport au sol naturel pour les bâtiments d'exploitation agricole.	- En retrait d'au minimum 10 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative (si aveugle). - Soit en retrait d'au moins 4 m.	- Distance minimale de 10 m entre deux constructions non contigües.	-

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant la zone agricole A :**

- Introduction de nouvelles interdictions (de comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides).
→ *L'objectif est de préserver les zones humides, ainsi que les mares avérées identifiées sur le plan de zonage (orientations du SDAGE).*
- Introduction d'un secteur Azh, dédié aux zones humides, où certaines règles spécifiques s'appliquent (article A.1.2 / Azh).
→ *L'objectif est de garantir la correcte préservation des zones humides identifiées en secteur Azh.*
- Introduction de possibilités d'aménagement et d'extension des bâtiments d'habitation existants en zone agricole, sous certaines conditions (article A.1.2.1).
→ *L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, tout en évitant l'impact sur le milieu rural et le paysage (les extensions seront limitées à 40 m² de surface de plancher par propriété, l'intégration paysagère devra être prise en compte, ...)*

• **La zone N :**

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage, du caractère des éléments naturels et des risques d'inondation.

Cette zone est divisée en trois secteurs :

- le secteur N, où la protection est totale mais les extensions de bâtiments existants admises ;
- le secteur N b, à vocation d'infrastructures particulières : à protéger (conduite aqueduc de la Dhuis), ou bien présentant une source de nuisances (station d'épuration) ;
- le secteur Nzh, lequel identifie les zones humides à enjeux déterminées par le zonage réglementaire du SAGE,
- le secteur N h, à vocation de sédentarisation des gens du voyage.

N	Emprise au sol	Hauteur	Implantation / voies	Implantation / limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Coefficient de non imperméabilisation
POS	- Variable	- Variable	- Variable	- Variable	- Variable	-
PLU	-	- 7 m par rapport au sol naturel pour les constructions à usage d'habitat.	- Soit à l'alignement. - Soit en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement.	- Soit en limite séparative. - Soit en retrait d'au moins 1 m.	-	-

→ **Principaux changements réglementaires intervenus par rapport au P.O.S antérieur, concernant la zone naturelle N :**

- Introduction de nouvelles interdictions (de comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides).
→ *L'objectif est de préserver les zones humides, ainsi que les mares avérées identifiées sur le plan de zonage (orientations du SDAGE).*
- Introduction de possibilités d'aménagement et d'extension des bâtiments d'habitation existants en zone naturelle, sous certaines conditions (article N.1.2).
→ *L'objectif est de permettre l'évolution des bâtiments agricoles, tout en évitant l'impact sur le milieu naturel et le paysage (les extensions seront limitées à 40 m² de surface de plancher par propriété, l'intégration paysagère devra être prise en compte,...)*
- Introduction d'un secteur Nzh, dédié aux zones humides, où certaines règles spécifiques s'appliquent (article N.1.2 / Nzh).
→ *L'objectif est de garantir la correcte préservation des zones humides identifiées en secteur Nzh.*
- Définition de règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation (voir tableau ci-dessus), ainsi que règles en matière des caractéristiques architecturales (article N.4.2).
→ *L'objectif est de cadrer les possibilités d'aménagement des bâtiments en zone naturelle, afin de préserver la qualité paysagère des sites.*

1.4 Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

- **Rappel des articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme**

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35.

La Commune présente trois secteurs à enjeux spécifiques : l'avenue Alphonse Boulingre (3 700 m²) et l'espace dit « des Alois » (2,40 ha), ainsi que le secteur Est de la zone d'activités des Moulins.

*

*

*

• **Rappel des textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- 2° La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

* *

1.4.1. Les éléments de la stratégie d'aménagement

- **Les objectifs communaux (délibération du 25 mai 2012) :**

- Protéger les espaces naturels et construits sans compromettre leur valorisation.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et les liaisons avec tous les quartiers.
- Diversifier l'offre en logement, améliorer le bâti ancien et poser les bases d'un plan de déplacements.

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SDRIF 2013) :**

- *Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).*

Orientations : A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % :

- *de la densité humaine (cf. 2.1 « Orientations communes ») ;*
- *de la densité moyenne des espaces d'habitat.*

- **La densité des espaces d'habitat** en 2013 est de : 8,5 logements/ha d'habitat.

La densité d'habitat dans les nouveaux secteurs à urbaniser devra être au moins égale à :
 $8,5 + 15\% =$ environ 9,8 logements/ha d'habitat ; soit 130 logements par densification.

- **La densité humaine nette** en 2013 est de : $(2\,663 \text{ habitants et emplois}) / (119 \text{ ha urbanisés}) = 22,2$ habitants et emplois par ha urbanisé.

La densité humaine dans les nouveaux secteurs à urbaniser devra être au moins égale à :
 $22,2 + 15\% = 25,5$ habitants et emplois par ha urbanisé.

*

*

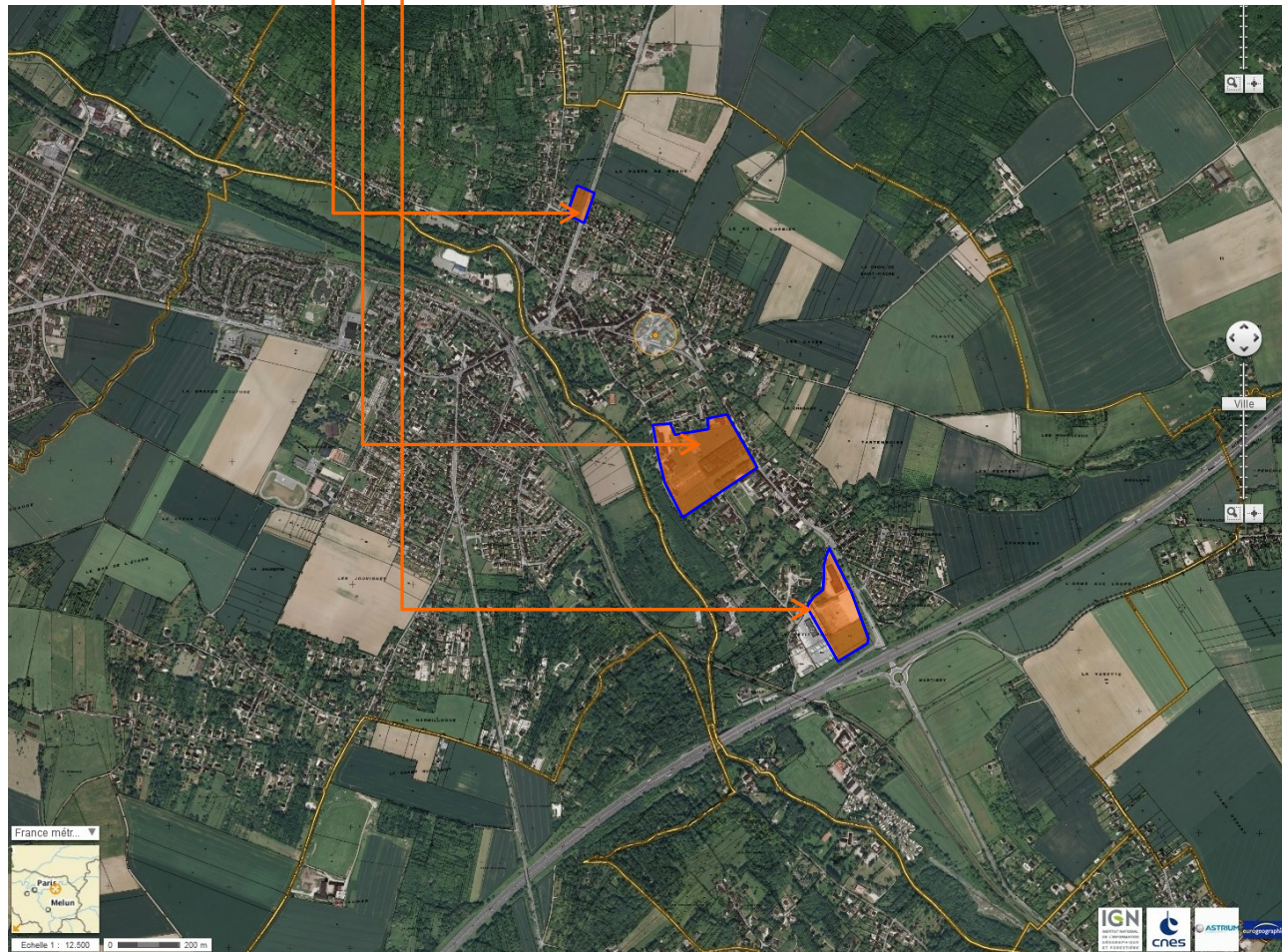
*

1.4.2. Présentation des enjeux des sites

Il s'agit de mener une opération d'habitat et s'inscrire dans le cadre de l'AEU ® (approche environnementale de l'urbanisme), en raison notamment de la nécessité d'une évaluation environnementale du P.L.U, au titre du code de l'urbanisme (la MRAE ayant initialement dispensé la commune d'une EE stratégique).

On note trois sites principaux présentant un potentiel d'urbanisation stratégique :

- 1 – l'avenue Alphonse Boulingre,
- 2 – l'espace dit « des Alois ».
- 3 – l'espace des Moulins.



1.4.3. L'avenue Alphonse Boulingre

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

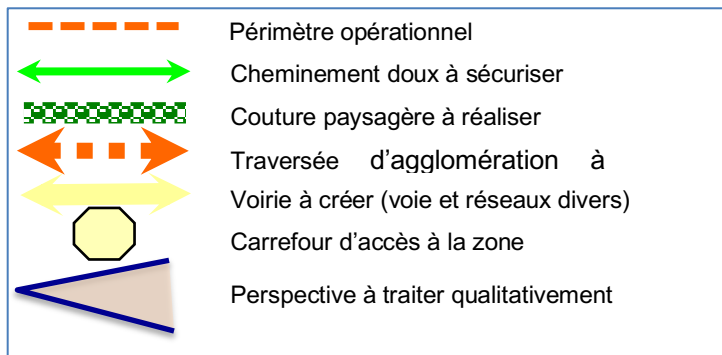
- anticiper les futures urbanisations par l'aménagement d'une emprise en limite Ouest de la zone ;
- sécuriser les flux de véhicules en éloignant l'accès par rapport au carrefour à feux ;
- gérer les transitions entre l'espace urbain et non construit par un aménagement paysager (plantations) en limite d'urbanisation ;
- gérer les rejets en EP au sein de l'opération en aménageant une zone de régulation des EP au point bas du secteur ;
- maîtriser les aspects urbains et paysagers de la future zone urbaine en limitant les hauteurs à R+C et 8 m au faîtage ;
- favoriser des implantations économes en énergies en prescrivant une orientation des façades au Sud.

Cette zone d'environ 3 700 m², peut être accessible en voiture par la rue Joseph Pereire.
Il s'agit d'un espace agricole, situé en limite d'urbanisation, à l'interface avec le milieu agricole.

Sa facilité de desserte et sa localisation en continuité du tissu bâti de Couilly-Pont-aux-dames, en font un secteur à fort potentiel.

Les enjeux à traiter seront les suivants :

- la gestion de la qualité urbaine et paysagère de la future entrée du village,
- la gestion de l'accès à la future opération vis-à-vis du carrefour existant,
- empêcher tout stationnement anarchique rue Pereire et le long de la RD 436,
- traitement de la couture paysagère : donner un caractère urbain à l'entrée du village (avec une hauteur permettant de voir les toits),
- il faudra prévoir les conditions d'insertion des cyclistes sur la RD en cas de piste cyclable.



Simulation (non opposable) d'un possible scénario cohérent avec les principes de l'OAP (échelle : 1 / 1 000 è)

- L'objectif est ici de répondre principalement à la nécessité de *marquer* l'entrée du village par une construction *signal*, laquelle pourrait être déclinée soit sur le mode historique (rappeler la morphologie urbaine des fermes briardes ; exemple les Sorsoises à Donnemarie-Donville), soit sur le mode de la construction *écologique*.



1.4.4. Le site des Alois

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- nécessité de trouver un compromis entre les données du relief et une **exposition** au Sud ;
- orienter en conséquence la voirie de liaison Résidence des Alois → Rue Bengel ;
- réaliser une zone de régulation des eaux pluviales au point bas de la zone ;
- limiter les hauteurs à R + Comble et 8 mètres au faîtage (avec toiture) pour les maisons.

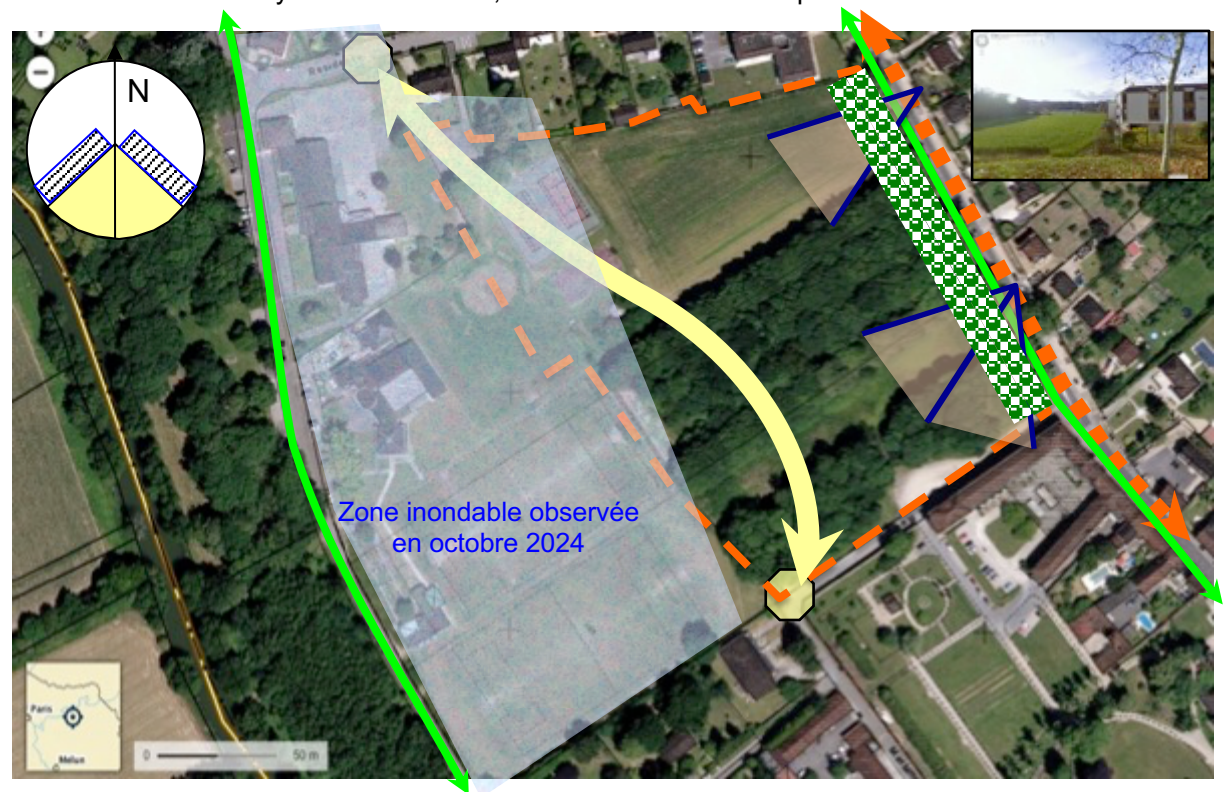
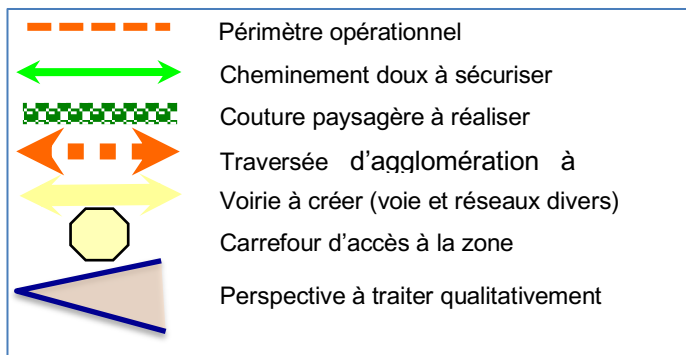
Cette zone d'environ 2,4 ha, peut être accessible en voiture par la rue Bengel et la résidence des Alois.

Il s'agit d'un espace en partie boisée, entourés d'espaces urbains.

Sa facilité de desserte et sa localisation à l'intérieur du tissu construit de Couilly-Pont-aux-dames, en font un secteur à fort potentiel.

Des enjeux à traiter seront les suivants :

- respecter les limites de l'inondation observée en octobre 2024,
- la sensibilité du point de vue sur la vallée et de cette coupure d'urbanisation,
- la nécessité de désenclaver le site entre la résidence des Alois et la rue Bengel,
- la nécessité de sécuriser l'accès sur la RD934.



Simulation (non opposable) d'un possible scénario cohérent avec les principes de l'OAP (échelle : 1 / 2 000 è)

- Nota : Orienter le plus possible les façades vers le sud. Regrouper les entrées par paires, reculer les entrées de lots d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie = [Imposer des places de stationnement de journée devant les entrées de lots, de manière à pouvoir interdire tout stationnement sur chaussée.](#)



1.4.5. Le site des Moulins

- Objectifs de la Commune : les parcelles YD 237 et 284 appartiennent à la Commune.

Celle-ci sollicite du Conseil Départemental la réalisation d'un carrefour giratoire sur la RD 934, pour sécuriser les accès, et faisant le pendant de celui qui a été réalisé au sud de l'autoroute. Cet aménagement suppose la suppression de la bande d'EBC qui longe la RD 934 et de rédiger une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) matérialisant le principe du giratoire et reprenant le projet urbain Loi Barrier, établi pour le POS à la fin des années 1990.

Il est convenu par ailleurs de maintenir l'emplacement réservé n° 3 (initialement prévu pour la construction d'une piscine), de rédiger des OAP, ce qui suppose de définir des éléments de programme, et d'augmenter le coefficient d'emprise au sol de la zone UXa de 30% à 50%.

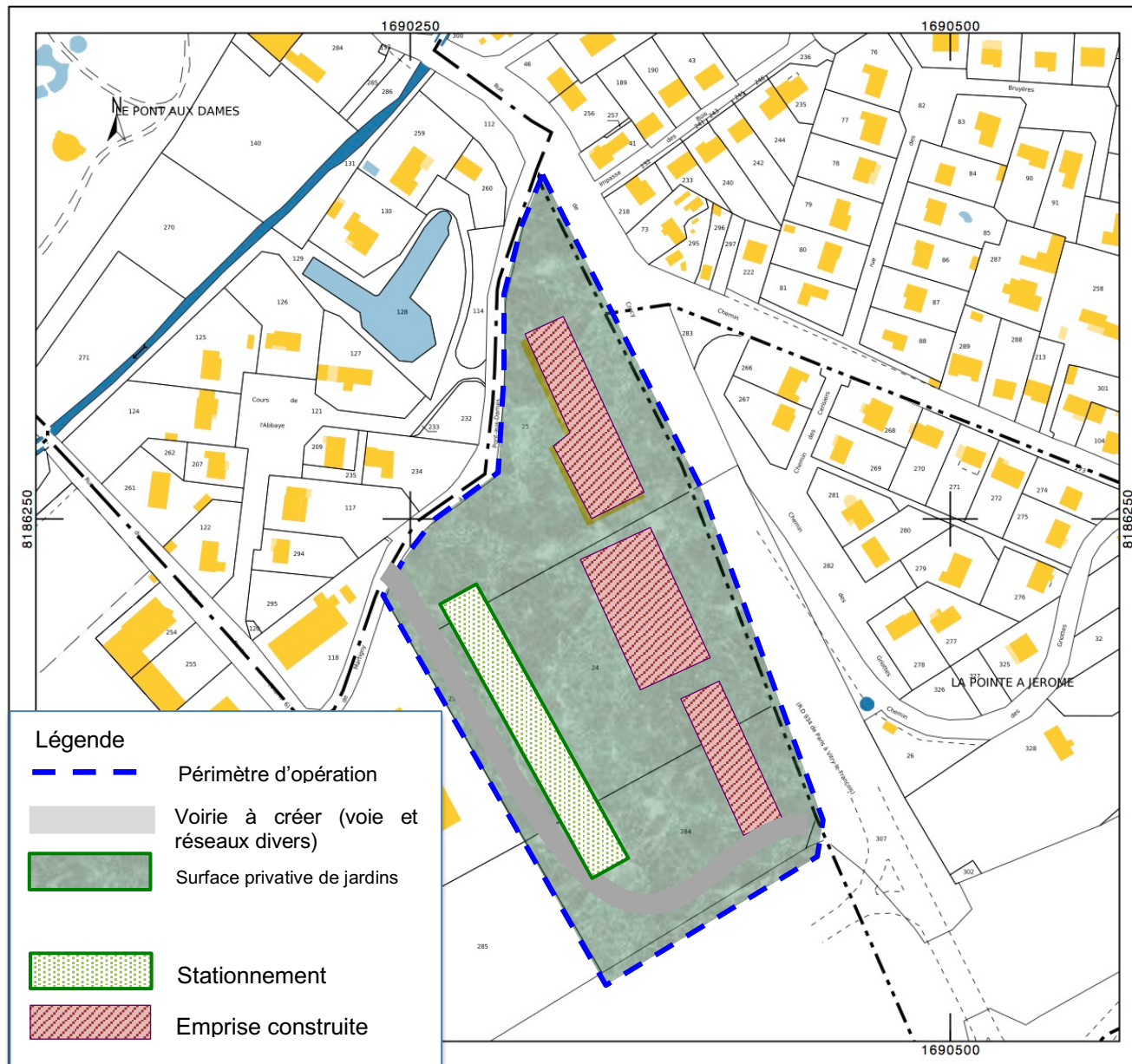
Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- Parmi les principaux enjeux d'aménagement du site, figurent la gestion de l'accès à la future opération (vis-à-vis des carrefours existants), et la nécessité de gérer la qualité urbaine et paysagère de la future entrée du village.

Concernant les accès, la Commune demande au Conseil départemental de programmer la réalisation d'un carrefour giratoire, qui fera le pendant à celui qui a été réalisé au début des années 2005.

Concernant la qualité urbaine et paysagère :

- maintenir la ligne de plantation du talus de l'autoroute,
- maintenir un espace paysager entre la RD 934 et les bâtiments.
- L'objectif est ici principalement de répondre à la nécessité de *marquer* l'entrée du village par une construction *signal*, laquelle pourrait être déclinée soit sur le mode historique (...), soit sur le mode de la construction *écologique*.



1.4.6. Le potentiel du secteur mutable au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse du site au regard des diverses contraintes

SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
Avenue A. Boulingre 3 700 m2	Voirie. Eau. Assainissement. Capacité ERDF. Réseau gaz.	Oui.	Aléa faible.	Non.	Secteur de faible capacité (quelques pavillons ou collectifs), mais situé dans un site très sensible en termes de paysages (entrée nord).
Espace des Alois 22 000 m2 cessibles	Accès à créer vers le Nord (parcelle communale) à partir de la rue Bengel.	Non.	Aléa faible.	Non.	La Maison de retraite est propriétaire jusqu'à l'EBC situé au nord. DEFINIR UN PROGRAMME DE CONSTRUCTION.
Espace des Moulins 23 300 m2 cessibles	Accès à créer vers l'Est, sur la RD 934.	Non.	Aléa moyen.	Non.	Secteur de développement économique et d'équipement généraux, première zone d'activité de la Commune, historiquement.

2. Synthèse des éléments du diagnostic

- **L'intervention s'inscrit dans une démarche du type « approche environnementale de l'urbanisme » (AEU).**

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain. Partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

*

* *

• **Synthèse du diagnostic :**

- Les évolutions démographiques de la commune, comme les besoins des habitants, nécessitent un apport en logements.
- La gestion du cycle de l'eau - comme la capacité des réseaux - nécessite un traitement des eaux pluviales qui soit effectué in situ.
- L'intégration des opérations vis-à-vis des espaces environnants nécessite des dispositions rigoureuses en termes de typo-morphologie et traitement paysager des franges de l'opération.

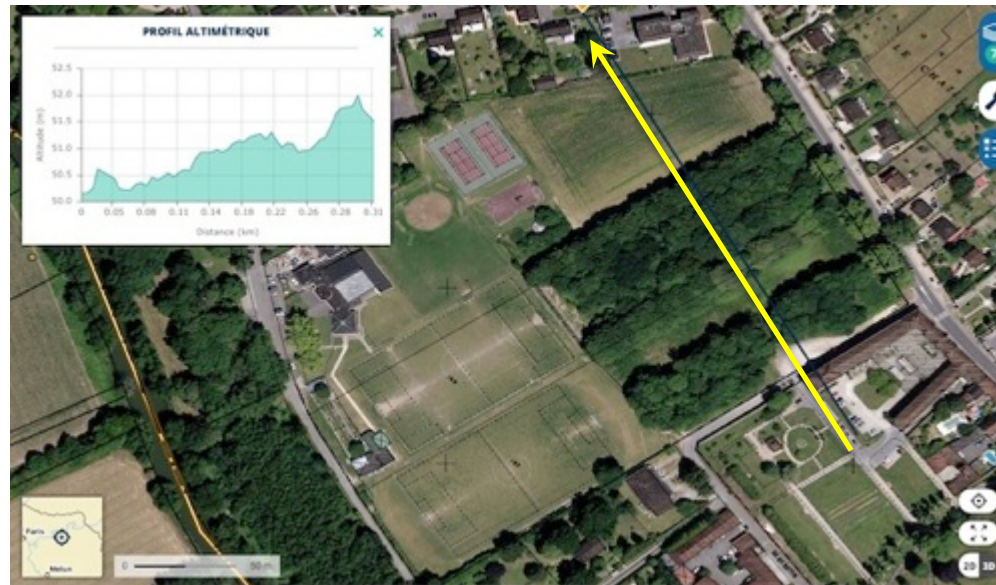
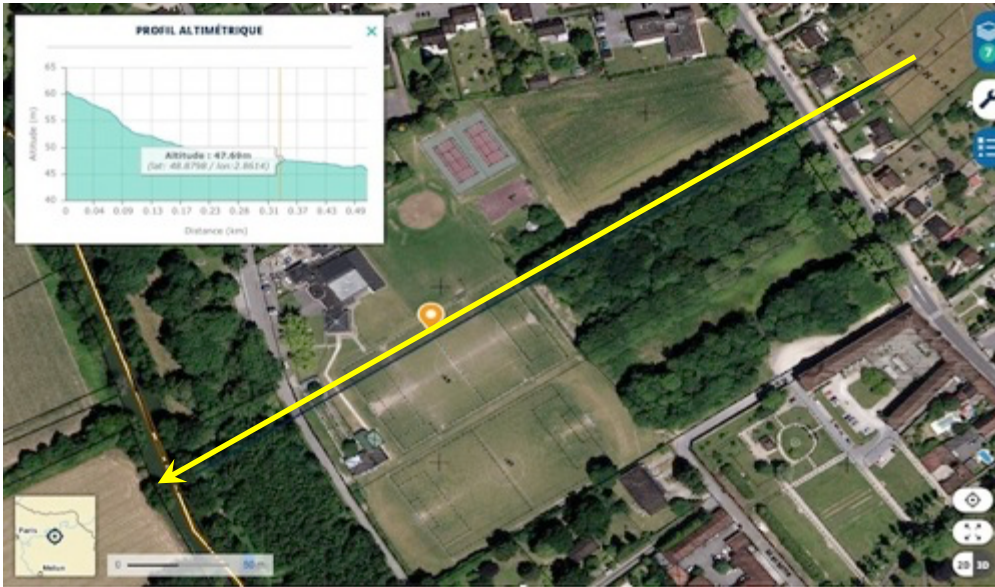
Constats et questionnements	Enjeux (éléments déterminants)	Objectifs et orientations	Principes opérationnels	Suivi, évaluation
Démographie	Capacité des équipements généraux existants. Définir des choix de peuplement.	Réguler l'augmentation. Maîtriser l'objectif. Identifier les possibilités de divisions et d'aménagement de bâtiments existants.	Phasage des zones constructibles. Maîtriser les divisions des bâtiments et des terrains. Imposer une taille minimale pour les logements et des branchements individuels.	Veille sur effectifs scolaires Degré d'utilisation des équipements collectifs.
Mobilité	Facilité de déplacements des personnes à mobilité réduite. Sécurité des voies et carrefours.	Trouver des itinéraires alternatifs, identifier des liaisons douces.	Inscrire des emplacements réservés.	Procéder à des comptages. Budgéter des travaux.
Réseaux	Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés)	Traiter les eaux pluviales in situ. Réaliser la desserte-incendie.	Consulter les concessionnaires de réseaux. Réserver un espace au point bas de la zone à bâtir (eaux pluviales).	Entretien des noues.
Milieux naturels	Minorer l'impact sur les milieux.	Limiter les surfaces imperméabilisées. Créer de la continuité écologique.	Aménager des liaisons vertes.	Entretien des espaces verts, suivi de l'état écologique des milieux
Urbanisme architecture et paysages	Intégration dans l'urbanisation existante. Réduire l'impact paysager.	Limiter les hauteurs, gérer les typologies et les morphologies architecturales.	Un règlement d'urbanisme qualitatif. Favoriser les logements haute qualité environnementale. Orienter les façades des maisons au Sud.	Prévoir dans les règles d'urbanisme les possibilités d'évolution du bâti.

*

* *

- Examen des données topographiques (échelle 1 / 10 000 – source Géoportail IGN).

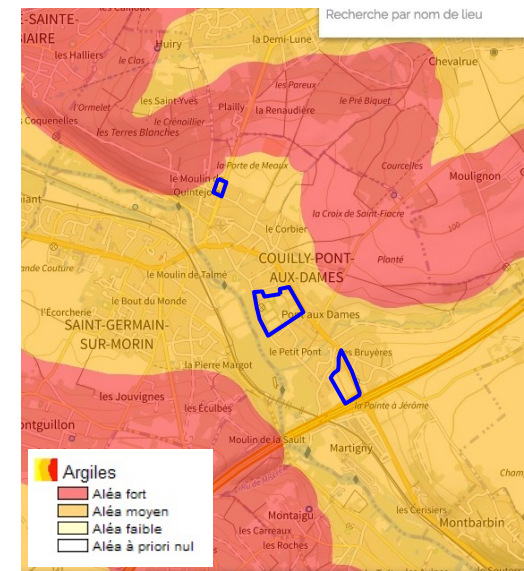
Le secteur des Alois :



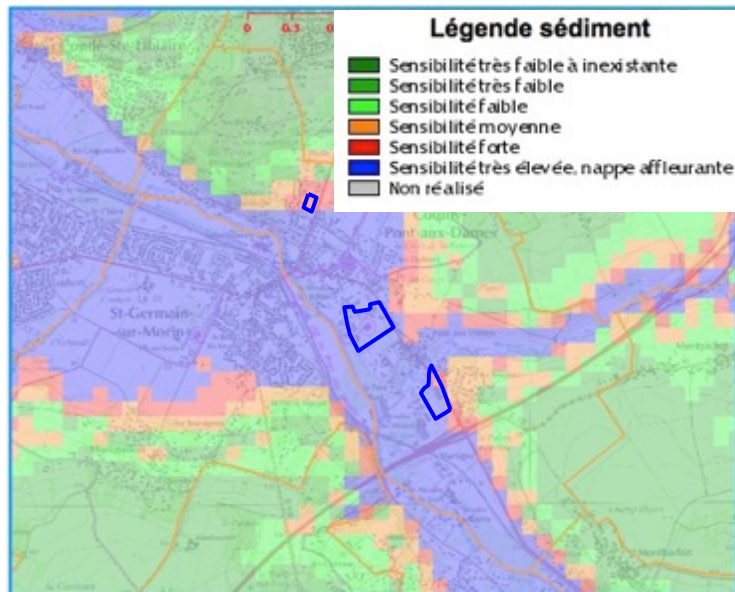
- **Les espaces de biodiversité** (source : IAU-RIF)



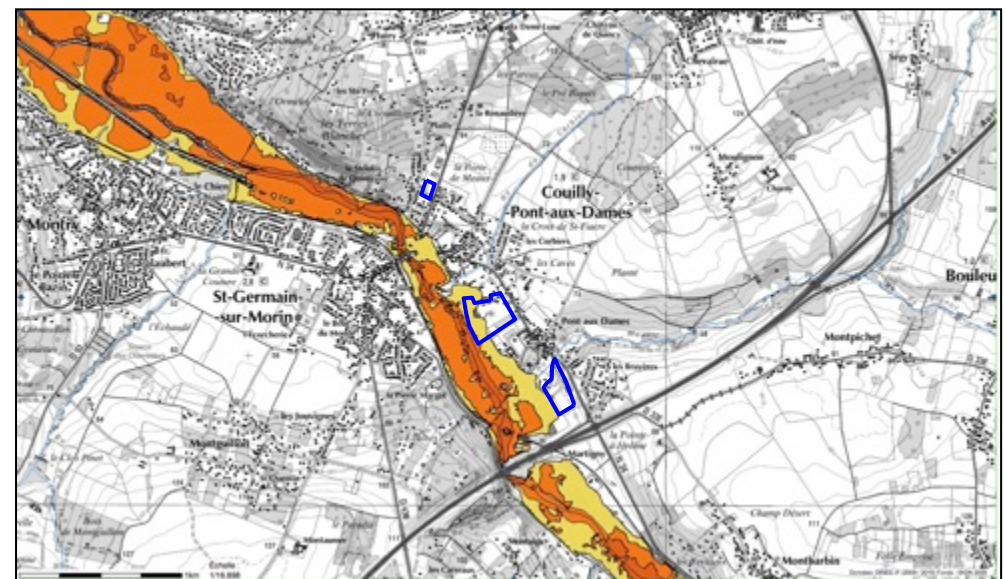
- **Le risque de retrait gonflement d'argiles** (source BRGM)



- **La prévention du risque d'inondation (par remontée de nappe)** (source : www.inondationsnappes.fr)



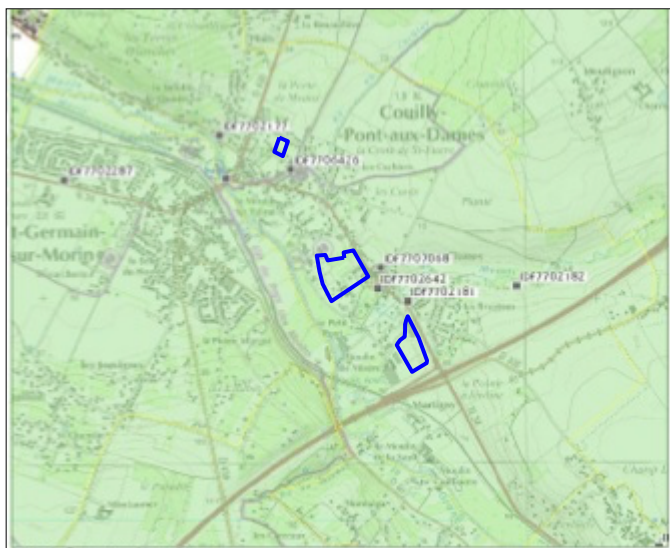
- **La prévention du risque d'inondation (par inondation du Grand Morin)** (source : PPRi)



• **Les Modes d'Occupation du Sol** (source Seine-et-Marne Environnement)

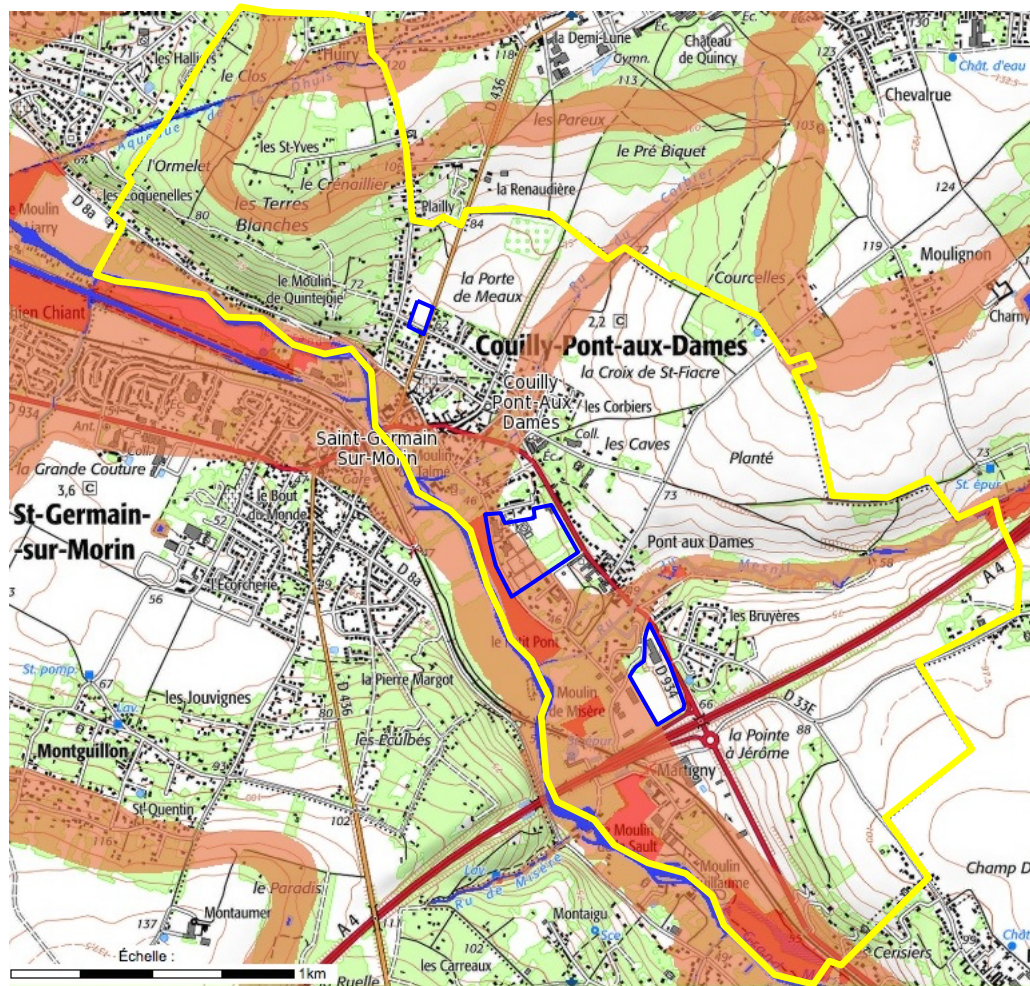


• **Les sites et sols pollués** (source BASIAS) base de données des anciens sites industriels et activités de services



• **Les zones humides**

(source : www.carmen.application.developpement-durable.gouv.fr)



Enveloppes d'alerte des zones humides (A visualiser de préférence à l'échelle limite 1/15000)

- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

1.4.6 Justifications au regard de la loi Barnier (articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme).

Nota Bene : le Décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, n'identifie pas la RD 934 comme étant, sur ce tronçon, une route à grande circulation, contrairement à la RD 436. Néanmoins, les dispositions et justifications exposées ci-dessous sont maintenues. (Source de la carte : <https://geo.data.gouv.fr/fr/datasets/a718eeabb035cbf406afe764f9e07644ed28b351>). La RD 934 est classée route à grande circulation entre la limite communale avec St-Germain et la RD 436.

A - Diagnostic du site pour la zone des Alois :

a Sur le plan de la situation de la zone à l'échelle micro-régionale et régionale.

Couilly-Pont-aux-Dames se signale par un rôle économique et démographique, potentiel et factuel, significatif à l'échelle des 19 communes de la Communauté de Communes du Pays Créçois (2.200 habitants sur un total de 36.000 – soit 6 % - et 500 emplois sur un total de 6.000 – soit 8 % - en 2014).

b Par rapport aux autres zones d'habitat existantes ou futures.

La zone concernée représente un potentiel difficilement comparables avec les communes du secteur IV de Marne-la-Vallée, toutes proches, mais possède en revanche une "réceptivité" en logements tout à fait significative à l'échelle de la Commune, comme au sein de la Communauté de Communes du Pays Créçois.

- Définition de sa vocation :

Exclusivement de l'habitat en partie Ouest. La frange Est de la zone sera aménagée en parc urbain paysager, le long de l'Avenue Constant Coquelin.

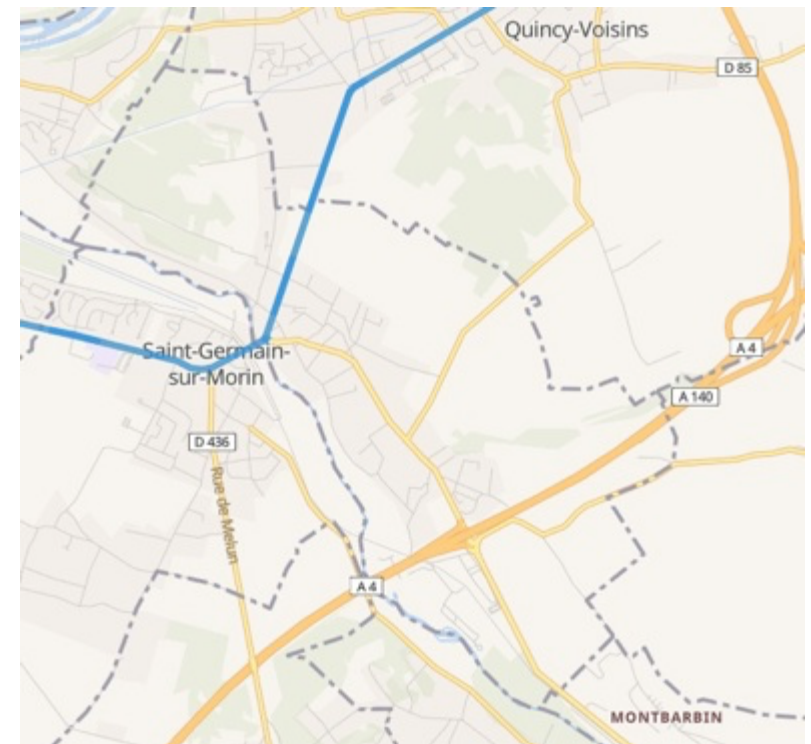
- Sur le plan des contraintes physiques, aucune contrainte physique forte n'est à signaler :

- pas de pentes excessives (6 % maximum, en partie haute du site) ;
- la portance du sol est "courante" (ni roche, ni terrain souple) ;
- aucun risque naturel (inondations, éboulements ...), ni technologique particulier.

- Sur le plan des contraintes réglementaires : existence d'une AVAP, en cours de révision pour réaliser un Site Patrimonial Remarquable.

c Par rapport aux "facteurs généraux de développement" existants :

- De par sa localisation, desservie par une gare RER A (à Chessy), par la gare SNCF de Couilly-St-Germain, et proche aussi d'un demi-échangeur sur l'autoroute A4 et d'une voie adjacente appartenant au réseau régional, Couilly Pont-aux-Dames doit pouvoir bénéficier d'un effet attractif sur les populations.



A l'échelle de la zone elle-même : située au droit de la RD 934, la zone des Alois bénéficie d'une desserte directe par la route. L'accès prévu s'effectuera toutefois par la rue Bengel. L'existence de ce carrefour - potentiellement dangereux - rend nécessaire de respecter une distance suffisante entre celui-ci et l'accès à la future opération.

d Modalités d'équipement de la zone :

- L'aménagement de la zone ne doit pas nécessiter *a priori* de renforcement des réseaux extérieurs (ce point est toutefois à vérifier en ce qui concerne la capacité du réseau électrique).

- Au plan de la desserte interne :

L'enclavement du site rend nécessaire la création d'un système viaire depuis la résidence des Alois jusqu'à la rue Bengel.

Remarque : les travaux de finitions des voiries pourront être différés dans le temps, en fonction des besoins.

- Modalités de réalisation :

Possibilités de progressivité dans l'aménagement des zones : la Commune n'a pas fixé de seuil minimal d'opération, mais seuls deux propriétaires sont concernés (dont la Commune), ce qui rend envisageable un phasage dans la réalisation.

- Approches des coûts :

Une première approche des coûts d'équipement, au stade de la faisabilité opérationnelle d'un « bilan », dégage les paramètres suivants :

- Une superficie de 24.000 m² dont 17.000 m² cessibles (avec 4.700 m² de voirie et 2.300 m² d'espaces paysagers – hors le parc le long de la RD 934).
- Un coût global d'opération de l'ordre de 5 M[°] € TTC, avec une **hypothèse** de prix de vente du terrain nu de l'ordre de 80 €/m².
- Au regard de ces éléments : le prix du lots à bâtir serait de l'ordre de 150.000 euros TTC, pour un terrain d'une surface moyenne de 500 m².

- Choix de solutions opérationnelles : réalisation soit sous forme de lotissements, soit éventuellement sous forme de permis groupé, dans le cadre d'une opération de promotion-construction.

B - Justifications par rapport aux critères de qualité :

Observation liminaire : le site concerné par l'OAP des Alois est inscrit dans le secteur 2 du projet de Site Patrimonial Remarquable, en cours d'élaboration (lequel succèdera à la ZPPAUP, actuellement opposable).

La réalisation de la zone devra donc aussi appliquer les prescriptions contenues dans cette servitude d'utilité publique.

a Nuisances :

La RD 934 est classée comme axe bruyant et les constructions devront donc appliquer les mesures d'isolation acoustique prévues par l'arrêté préfectoral de « classement des infrastructures terrestres au regard du bruit », et soumises à des normes de protection contre les bruits de l'espace extérieur (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, joint en annexe au règlement).

La notion de nuisance sera donc appréciée essentiellement à travers les dispositions souhaitables en matière d'isolation acoustique (pour les habitations), en application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

La notion de nuisance ne trouvera pas *a priori* d'autre application sur le site, compte tenu de son affectation (le logement).

b Sécurité :

Aucun accès automobile direct n'est prévu sur la RD 934 (l'avenue Constant Coquelin). Les accès à la zone des Alois s'effectueront à partir de la Résidence des Alois, côté Nord, et à partir de la rue Bengel, côté Sud. Sur le schéma des orientations d'aménagement, l'accès le plus proche de la RD 934 est prévu à 70 mètres du carrefour avec la rue Bengel.

D'autre part, le site représenté par la zone 1AU des Alois proprement dite n'est concerné ni par le PPRI du Grand Morin, ni par des zones humides « à enjeux », ni par un risque de retrait-gonflement des argiles, ni par la proximité de sites et sols pollués (BASIAS).

Il est en revanche concerné (potentiellement et surtout en partie basse) par un risque de remontée de nappe alluviale et par une zone humide de classe 3 (respectivement : cartes du BRGM et de la DRIEAT en page 203 ci-avant). Mais ces risques n'impactent pas (*a priori*) la zone 1AU elle-même : ils intéressent davantage l'espace occupé par le groupe scolaire et les équipements sportifs, à l'Ouest du site.

c Qualité architecturale :

• La typologie des bâtiments :

Celle-ci sera déterminées par la règle de hauteur (8 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel), par les règles d'implantation (1AU 3.3 à 1AU 3.5) et par celles applicables à l'article 1AU 4.2, c'est-à-dire par une architecture de toits, respectant la typo-morphologie générale de la ville : « la toiture de la construction principale sera constituée d'au moins deux éléments versants, de pente comprise entre 35° et 45° ».

La hauteur des constructions a été volontairement limitée à 8 mètres, de manière à laisser libre – le plus possible – les vues sur la vallée du Grand Morin.

La diversité du règlement liée aux différentes typologies de bâtiments ne peut se résoudre que par un règlement parcellaire et non architectural. Cependant, les constructions à édifier dans la zone 1AU pourront connaître des exceptions aux principes de base, sur justifications (notamment au regard du SPR) : « *en cas de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée* ».

• Les couleurs : elles seront principalement régies par les dispositions du Site Patrimonial Remarquable, lesquelles fixent des recommandations en la matière.

Les principes suivants ont aussi été définis dans le règlement de la zone 1AU :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,

- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver des volets battants.

d Qualité de l'urbanisme et des paysages :

L'ensemble construit (la morphologie du tissu) est réglementé à travers les dispositions des *orientations d'aménagement*, de même que la végétalisation des abords des constructions ou la localisation des espaces paysagers.

- Principes d'intégration paysagère (article 1AU.5.2) :

« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et de même nature. En cas d'installation nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de six emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements et 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division après l'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 40 % du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe. »

Par ailleurs, toute la façade Est de la zone concernée par l'OAP, le long de la RD 934, sera occupée par un parc urbain, paysager et planté, lequel fera office de *couture paysagère* entre l'avenue Constant Coquelin et la zone 1AU.

C - Intégration dans le P.L.U :

- Les orientations d'aménagement (exposées en page 11 des OAP) constituent le schéma opposable de l'aménagement de la zone.

Une simulation en plan est présentée en page 12 des OAP, en tant que traduction de ces principes, mais elle n'est présentée qu'à titre d'illustration.

Les éléments formellement opposables sont donc constitués par les dispositions incluses dans le règlement de la zone 1AU et dans les orientations d'aménagement proprement dites.

*

* *

D - Diagnostic du site pour la zone UC avenue Alphonse Boulingre :

a Sur le plan de la situation de la zone à l'échelle micro-régionale et régionale.

Couilly-Pont-aux-Dames se signale par un rôle économique et démographique, potentiel et factuel, significatif à l'échelle des 19 communes de la Communauté de Communes du Pays Créçois (2.200 habitants sur un total de 36.000 – soit 6 % - et 500 emplois sur un total de 6.000 – soit 8 % - en 2014).

b Par rapport aux autres zones d'habitat existantes ou futures.

La zone concernée représente un potentiel faible en nombre de logements, mais un enjeu très important en tant qu'espace situé en « entrée de ville » sur l'avenue Alphonse Boulingre (RD 436).

• Définition de sa vocation :

Exclusivement de l'habitat.

• Sur le plan des contraintes physiques, aucune contrainte physique forte n'est à signaler :

- pas de pentes excessives (6 % maximum) ;
- la portance du sol est "courante" (ni roche, ni terrain souple ; pas de zone à risque moyen ou fort, concernant le retrait gonflement des argiles) ;
- il existe toutefois un risque naturel, avec des inondations possibles par ruissellement le long du coteau. Pas de risque technologique particulier.

• Sur le plan des contraintes règlementaires : existence d'une AVAP, en cours de révision pour réaliser un Site Patrimonial Remarquable. Mais le secteur concerné est situé en dehors de son périmètre.

c Par rapport aux "facteurs généraux de développement" existants :

• De par sa localisation, desservie par une gare RER A (à Chessy), par la gare SNCF de Couilly-St-Germain, et proche aussi d'un demi-échangeur sur l'autoroute A4 et d'une voie adjacente appartenant au réseau régional, Couilly Pont-aux-Dames doit pouvoir bénéficier d'un effet attractif sur les populations.

A l'échelle de la zone elle-même : située au droit de la RD 436, la zone bénéficiera d'une desserte directe par la rue Joseph Péreire. L'accès prévu L'existence de ce carrefour avec la RD 436 – sécurisé par un feu tricolore - rend nécessaire de respecter une distance suffisante entre celui-ci et l'accès à la future opération.

d Modalités d'équipement de la zone :

• L'aménagement de la zone ne doit pas nécessiter *a priori* de renforcement des réseaux extérieurs (ce point est toutefois à vérifier en ce qui concerne la capacité du réseau électrique).

• Au plan de la desserte interne :

La disposition du terrain rend nécessaire la création d'une desserte depuis la rue J. Péreire vers les champs situés en amont sur le coteau.

Remarque : les travaux de finitions des voiries pourront être différés dans le temps, en fonction des besoins.

- Modalités de réalisation :

Possibilités de progressivité dans l'aménagement de la parcelle : la Commune n'a pas fixé de seuil minimal d'opération.

- Approches des coûts :

Sans objet, vu la faible taille du projet.

- Choix de solutions opérationnelles : réalisation soit sous forme de lotissements, soit éventuellement sous forme de permis simple ou groupé, dans le cadre d'une opération de promotion-construction.

E - Justifications par rapport aux critères de qualité :

a Nuisances :

La RD 436 est classée comme axe bruyant et les constructions devront donc appliquer les mesures d'isolement acoustique prévues par l'arrêté préfectoral de « classement des infrastructures terrestres au regard du bruit », et soumises à des normes de protection contre les bruits de l'espace extérieur (arrêté n° 99 DAI 1 CV n° 102 du 19 mai 1999, joint en annexe au règlement, avec une bande de 30 mètres).

La notion de nuisance sera donc appréciée essentiellement à travers les dispositions souhaitables en matière d'isolation acoustique (pour les habitations), en application des dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983.

La notion de nuisance ne trouvera pas *a priori* d'autre application sur le site, compte tenu de son affectation (le logement).

b Sécurité :

Aucun accès automobile direct n'est prévu sur la RD 436 (l'avenue Alphonse Boulingre). Les accès à la parcelle s'effectueront à partir de la rue Joseph Péreire. Sur le schéma des orientations d'aménagement, l'accès est prévu à 45 mètres du carrefour à feux.

D'autre part, le site n'est concerné ni par le PPRI du Grand Morin, ni par des zones humides « à enjeux », ni par un risque de retrait-gonflement des argiles, ni par la proximité de sites et sols pollués (BASIAS). Il n'est pas non plus concerné par un risque de remontée de nappe alluviale ni par une zone humide de classe 3 (respectivement : cartes du BRGM et de la DRIEAT en page 203 ci-avant).

c Qualité architecturale :

- La typologie des bâtiments :

Celle-ci sera déterminées par la règle de hauteur (8 mètres par rapport au point le plus haut du terrain naturel), par les règles d'implantation (UC 3.3 à UC 3.5) et par celles applicables à l'article UC 4.2, c'est-à-dire par une architecture de toits, respectant la typo-morphologie générale de la ville : « la toiture de la construction principale sera constituée d'au moins deux éléments versants, de pente comprise entre 35° et 45° ».

La hauteur des constructions a été volontairement limitée à 8 mètres, de manière à laisser libre – le plus possible – les vues sur la vallée du Grand Morin.

La diversité du règlement liée aux différentes typologies de bâtiments ne peut se résoudre que par un règlement parcellaire et non architectural.

Cependant, les constructions à édifier dans la zone UC pourront connaître des exceptions aux principes de base, sur justifications : « *en cas de projets d'architecture contemporaine dont l'intégration dans l'environnement naturel ou urbain existant aura été particulièrement étudiée* ».

- Les principes suivants ont été définis dans le règlement de la zone UC :

- éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 4 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),
- préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,
- les volets roulants seront autorisés en façade sur rue à condition de conserver des volets battants.

d Qualité de l'urbanisme et des paysages :

L'ensemble construit (la morphologie du tissu) est réglementé à travers les dispositions des *orientations d'aménagement*, de même que la végétalisation des abords des constructions ou la localisation des espaces paysagers.

- Principes d'intégration paysagère (article UC.5.2) :

« Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et de même nature.

En cas d'installation nouvelle, il sera planté au moins un arbre de haute tige par 200 m² de terrain.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de six emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 6 emplacements et 150 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété, construite ou issue d'une division après l'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 60 % du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m² par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe. »

Par ailleurs, toute la façade Nord et Est de la zone concernée par l'OAP, le long de la RD 436, sera occupée par une *couture paysagère* entre les champs et l'opération à réaliser, comme entre l'avenue Alphonse Boulingre et les constructions.

F - Intégration dans le P.L.U :

- Les orientations d'aménagement (exposées en page 7 des OAP) constituent le schéma opposable de l'aménagement de la zone.

Une simulation en plan est présentée en page 8 des OAP, en tant que traduction de ces principes, mais elle n'est présentée qu'à titre d'illustration.

Les éléments formellement opposables sont donc constitués par les dispositions incluses dans le règlement de la zone 1AU et dans les orientations d'aménagement proprement dites.

*

*

*

1.5 Les emplacements réservés

La réalisation des objectifs de la Commune passe aussi par la mise en place d'emplacements réservés. La municipalité en a créé ou maintenu cinq dans la présente élaboration du P.L.U. Elles concernent principalement des accès à réaliser, ainsi que des aménagements d'espaces ou d'édifices publics.

numéro	situation	bénéficiaire	superficie approchée (ha)	destination
1	A proximité de l'intersection de la rue Berthault et de la rue Cyprien Borgnon.	Commune	0,12	Aménagement urbain
2	Lieu-dit Courcelles	Commune	2,85	Acquisition d'Espace Boisé Classé
3	Au Sud de l'espace urbanisé, le long de la rue de Crécy	Commune	1,37	Equipement intercommunal
4	Le long de la rue Cyprien Borgnon	Commune	Supprimé (déjà acquis)	Extension de la Mairie
5	Au Nord de l'espace urbanisé, en limite du Grand Chemin de Quincy.	Commune	0,85	Création d'un nouveau cimetière

- **Tableau des emplacements réservés modifié :**

numéro	situation	bénéficiaire	superficie approchée (m2)	destination
1	A proximité de l'intersection de la rue Berthault et de la rue Cyprien Borgnon.	Commune	1.200	Aménagement urbain
2	Lieu-dit Courcelles	Commune	19.800	Acquisition d'Espace Boisé Classé
3	Au Sud de l'espace urbanisé, le long de la rue de Crécy	Commune	13.700	Équipement d'intérêt intercommunal, sportif et (ou) socio-culturel et de loisirs

*

* *

2. Justifications des dispositions particulières du PLU en zone agricole et/ou naturelle

2.1 Les possibilités constructives en zone agricole et naturelle (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme)

• **Rappel de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme**

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le règlement de la zone agricole et de la zone naturelle (articles A.1.2.1 et N.1.2.1) n'autorise que certains types de constructions et/ou d'annexes / extensions.

→ L'objectif est de permettre l'entretien des bâtiments existants en milieu agricole ou naturelle, d'accompagner les besoins d'évolution des propriétaires et des exploitants. Toutefois, le règlement veille à cadrer ces projets et ces possibilité constructive, en limitant par exemple la surface de plancher maximale en extension des bâtiments d'habitation existants, en prescrivant l'absence d'impacts les milieux agricoles, naturels et les paysages.

Destination	Construction / aménagement	Conditions à respecter
Habitation	Logement des exploitants ruraux	<ul style="list-style-type: none"> - Présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. - Sous condition de SMA (surface minimale d'assujettissement) (zone A) - Prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (zone A) - Assurer le stationnement en dehors de la voie publique.
	Aménagements et extensions de l'existant	<ul style="list-style-type: none"> - Max 20% (zone A) ou 30% (zone N) de la surface de plancher pré-existante, dans la limité de 40m² (zone A). - Présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. - Prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (zone A).
Equipements	Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. - Ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière. - Prendre en compte tout ou partie des objectifs de développement durable et de la préservation de l'environnement (zone A). - Assurer le stationnement en dehors de la voie publique.

2.2 Les bâtiments pouvant connaître un changement de destination (article L.151-11 du code de l'urbanisme)

• Rappel de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

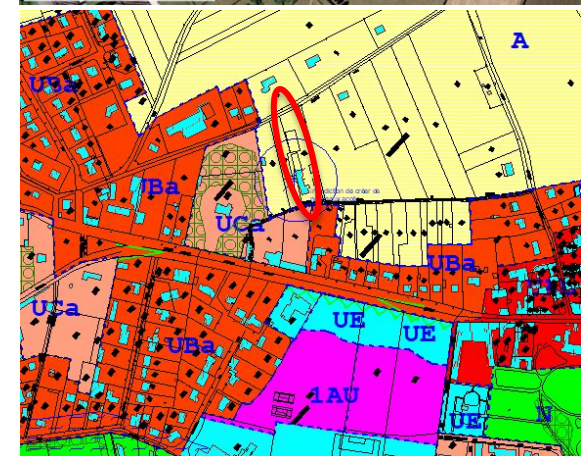
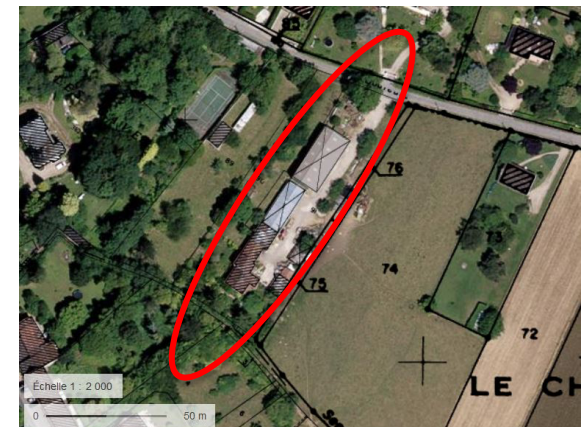
Un corps de ferme a été identifié au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme. Concernant ces bâtiments, le règlement précise quels sont les changements de destination autorisés :

- industrie, artisanat, commerces, bureaux, hébergement hôtelier ;
- entrepôts (hivernage ou garage de caravanes, camping-cars, etc.) ;
- logements : avec une surface de plancher maximale par secteur (300 m²) et une taille minimale pour les logements (40 m²) ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le règlement définit également des conditions à respecter, pour tout changement de destination des fermes :

- absence de nuisances (risques importants d'explosion ou d'incendie, bruits, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) ;
- présenter des besoins compatibles avec la capacité actuelle de la voirie et des réseaux divers ;
- satisfaire aux exigences de la défense - incendie (réseau suffisant ou bien une réserve de 120 m³, existante ou à la charge du demandeur) ;
- respecter les caractéristiques générales de volumétrie et de décor architectural des bâtiments.

L'objectif poursuivi par la Mairie à travers ces dispositions est celui de permettre l'évolution de ces bâtiments et leur réaffectation, tout en assurant l'absence de nuisances et la préservation des éléments architecturaux caractéristiques des anciennes fermes. En outre, la compatibilité avec la capacité actuelle des réseaux et la conformité avec les exigences de défense-incendie doivent également être assurées.



2.3 Les STECAL (article L151-13 du code de l'urbanisme)

- **Rappel de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés :

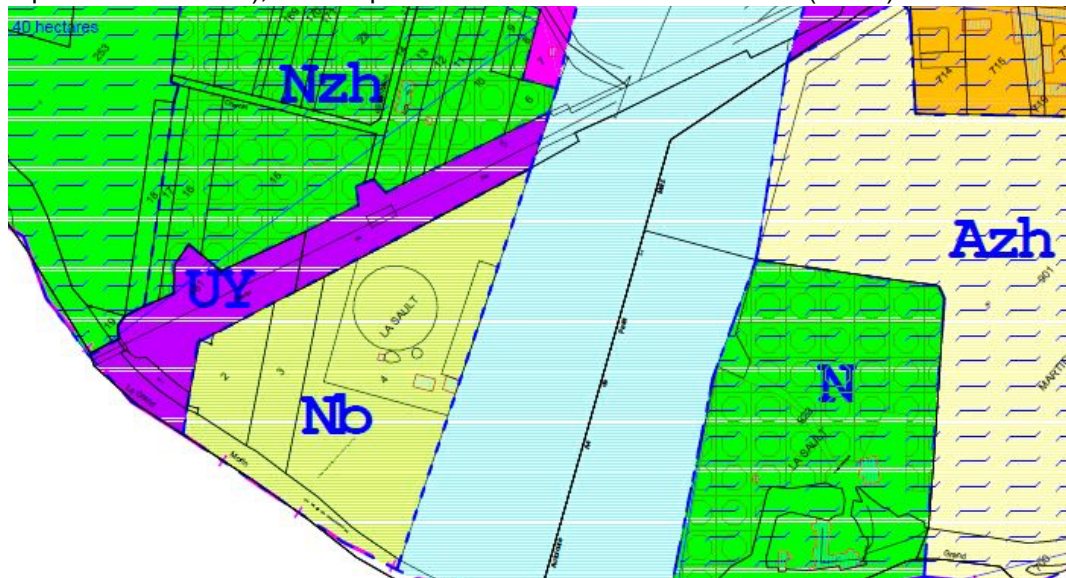
- 1° Des constructions ;
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

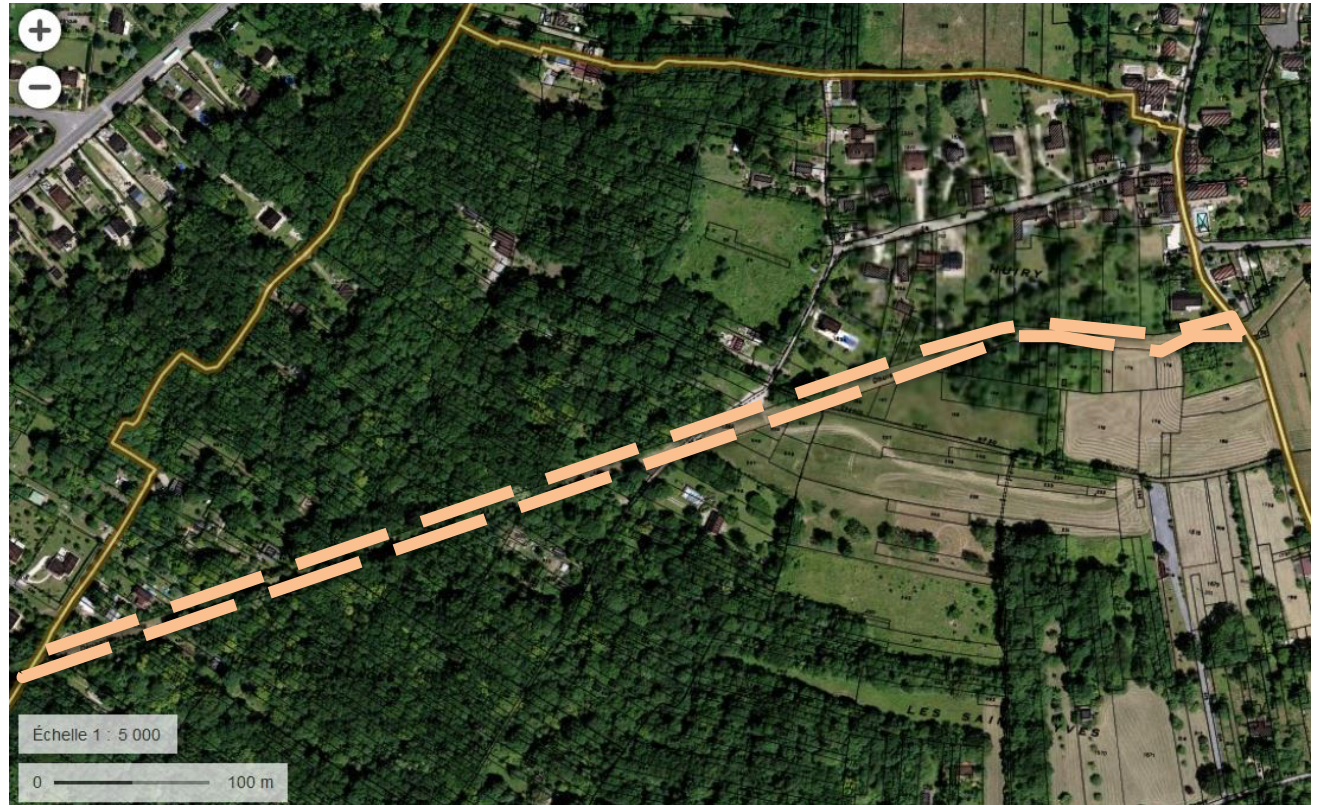
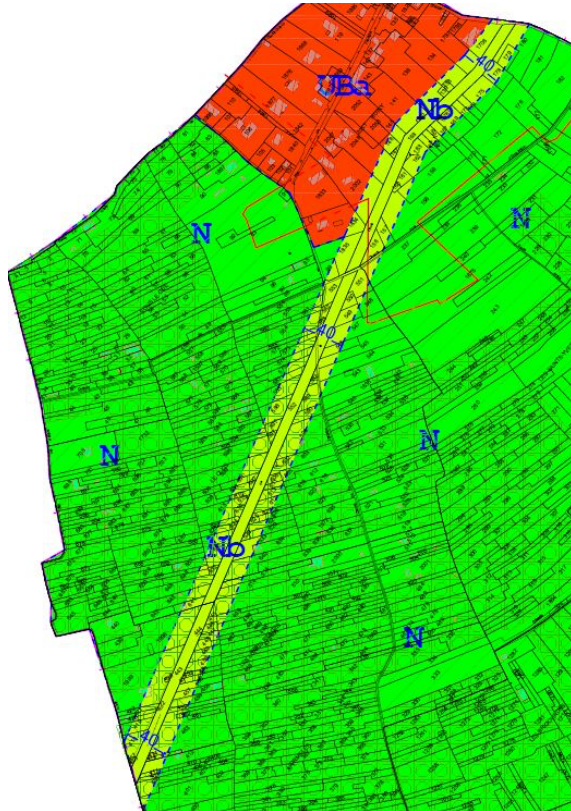
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

A - Un STECAL a été créé (au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) : il s'agit du secteur **Nb** d'environ **5 ha**, à vocation d'infrastructures particulières à protéger (conduite aqueduc de la Dhuis), ou bien présentant une source de nuisances (STEP).



216





- **Justification du caractère exceptionnel eu égard aux caractéristiques du territoire, de la zone concernée, de la nature du projet :**

Ce secteur présente d'ores et déjà des infrastructures (conduite aqueduc de la Dhuis, STEP). La délimitation d'un STECAL a pour but de permettre l'entretien des équipements existants ainsi que leur développement, en fonction des besoins futurs.

- **Prise en compte dans le règlement du caractère du STECAL :**

Les dispositions du règlement, cadrent les modalités de développement du secteur, dans l'objectif de ne pas dénaturer le caractère naturel. Ainsi, ne sont soumis à conditions dans le secteur Nb que les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement du service considéré.

Par ailleurs, le règlement impose des prescriptions architecturales, environnementales et paysagères afin que les constructions s'intègrent au mieux dans le paysage environnant. Enfin, les espaces environnants classés A ou N conserveront leur vocation agricole ou forestière.

B - Un second STECAL a été créé (au titre de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme) : il s'agit du secteur **Nh**, implanté sur deux sites, d'une superficie cumulée de 4,3 ha, à vocation de régularisation d'un habitat existant, de gens du voyage sédentarisés.

3. Justifications des dispositions du PLU visant à la protection du patrimoine et du paysage

3.1 Les espaces naturels et le paysage

La proposition de zonage a été établie à partir des données du « Géoportail » de l'IGN, sur une base faisant apparaître à la fois le cadastre et l'occupation du sol. Les forêts, déjà protégées dans le POS, ont été classées au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et en outre reclassés en zone N (protégée). Les principaux boisements de la plaine agricole ont également été classés en Espaces Boisés Classés.

Deux possibilités s'offrent aux communes pour protéger les bois :

- **L'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

- **L'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le classement (« EBC ») au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme a pour effet de soumettre à autorisation les coupes et abattages et d'interdire tout défrichement. C'est donc une protection dure, puisqu'elle fige l'état boisé d'une parcelle. En revanche, elle ne permet pas de gérer la nature des essences cultivées ou replantées.

L'identification au regard de l'article L151-23 du code de l'urbanisme correspond à un régime de déclaration en Mairie (identique aux déclarations de travaux). Cette protection présente moins de contraintes juridiques (et elle s'avère de ce fait peu pertinente).

Il a été proposé de classer la plupart des boisements identifiés en zone agricole et naturelle en tant qu'espaces boisés classés (« EBC »), pour une surface qui s'élève autour de 79,0 ha.

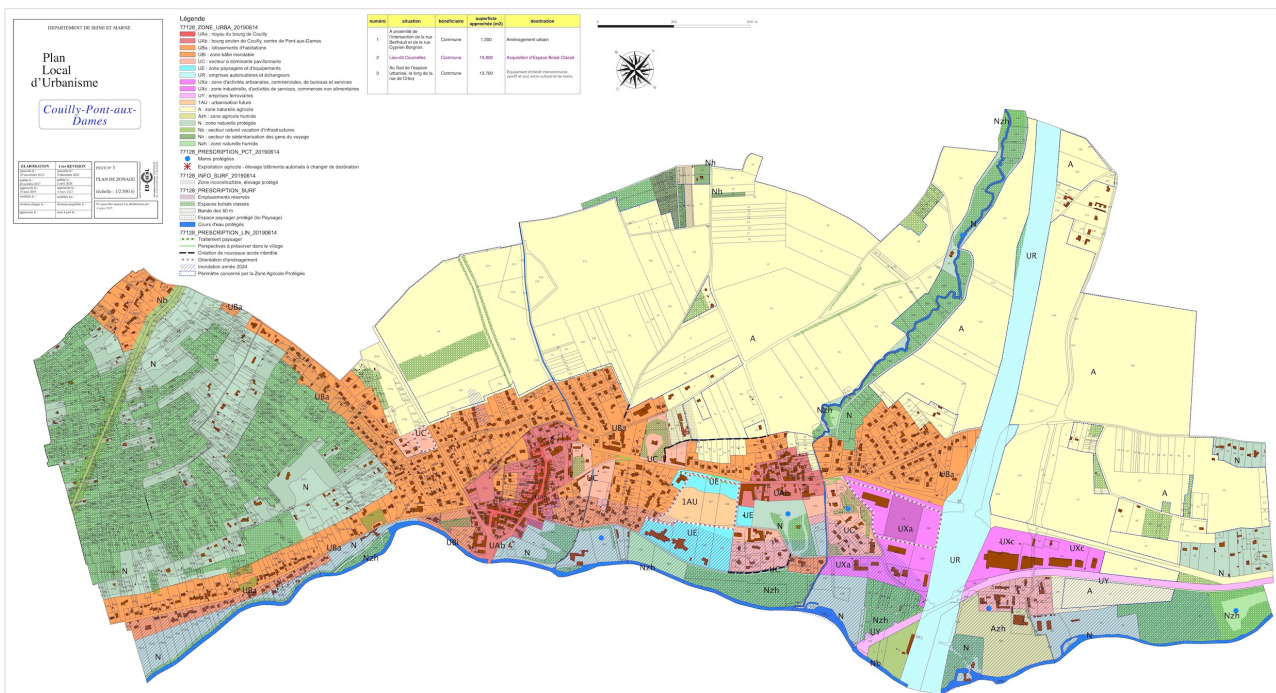
Le chapitre dédié à la comparaison des superficies du zonage entre le POS et le PLU détaille les évolutions en termes de surfaces en EBC.

3.2 La protection des mares et des zones humides

Plusieurs zones humides de classe 2 et 3, ainsi que des mares à enjeux sont répertoriées dans la cartographie de la DRIEAT des enveloppes d'alerte des zones humides et dans le porter-à-connaissance des zones humides de Seine-et-Marne Environnement.

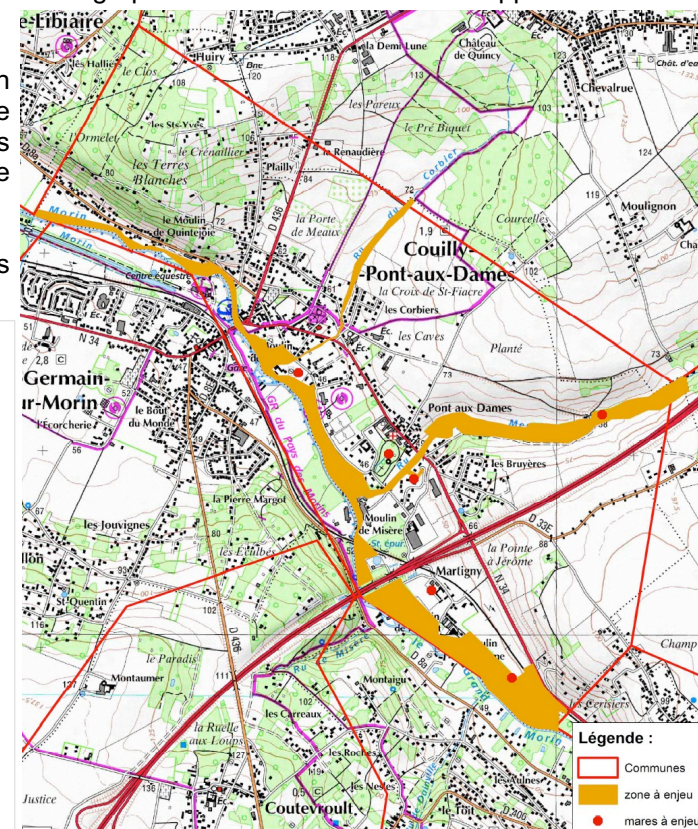
Par conséquent, il a été décidé de classer la majorité des secteurs humides à enjeux identifiés, en zone Nzh ou Azh, afin de leur dédier un règlement spécifique pouvant garantir la correcte préservation de ces milieux naturels. Les abords des cours d'eau, à l'exception des tronçons traversant les espaces urbains, ont été classés en zone A, Azh, N ou Nzh et leurs berges sont protégées par une bande inconstructible de 6 m de part et d'autre du cours d'eau.

De plus, le règlement introduit à plusieurs reprises des dispositions permettant de préserver les zones humides, mares, fossés,... dans toutes les zones.



Carte ci-dessus: Plan de zonage du PLU, mettant en évidence les cours d'eau, les zones humides à enjeux et leur classement.

Ci-contre en haut : Carte des zones à enjeux (PAC de SEME).
 Carte ci-contre en bas : Carte des zones humides de classe 2 et 3 (carmen.application.developpement-durable.gouv.fr).



4. Articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

4.1 Compatibilité avec l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

A travers l'élaboration du plan local d'urbanisme, les prescriptions de cet article sont respectées, au regard des dispositions exposées ci-après :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales :

→ Le P.L.U. privilégie le développement de l'urbanisation dans le bourg, sans pour autant interdire toute évolution (reconversion des corps de fermes) au sein de la zone A.

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux :

→ Le P.L.U. favorise la réaffectation des corps de fermes et la diversification de leur usage. Il limite les possibilités de construire au regard des objectifs démographiques retenus et tente de réguler celles-ci à travers le règlement. En termes de revitalisation du centre, le P.L.U intègre la possibilité d'installation de commerces, activités et petits artisans dans le tissu urbain, et le maintien d'une offre suffisante en équipements généraux (scolaires, sportifs, culturels, etc.).

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels :

→ Le zonage du P.L.U consacre la préservation de la quasi-totalité des espaces agricoles, boisés et naturels. Dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, le PLU prévoit de ne « consommer » que 7 hectares d'espaces agricoles, naturels ou déjà urbanisés, permettant d'accueillir quelques possibilités d'urbanisation à vocation d'habitats et d'équipements, essentiellement dans le bourg ou en continuité de celui-ci.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables :

→ Le P.L.U. identifie les parties les plus anciennes du tissu construit dans une zone spécifique (zone UA), dont le règlement tend à reconduire ou préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales historiques de la commune.

e) Les besoins en matière de mobilité :

→ Le P.L.U. poursuit une politique d'amélioration de la mobilité au sein du territoire, en favorisant les modes alternatifs à la voiture individuelle, dont notamment les modes « doux » (objectifs du PADD, rubrique 2.2 p.19-20 : les transports et les déplacements).

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

→ Le règlement prescrit un ensemble de règles relatives à la qualité architecturale des zones urbaines. En matière de protection des entrées de ville, les OAP décrivent les accompagnements paysagers à mettre en œuvre afin de traiter l'aspect des futures zones urbaines localisées en entrée de ville. Par ailleurs, le PADD

exprime les objectifs suivants : « paysager les entrées du village et améliorer la sécurité routière » (rubrique 1.1 p.7-8 : l'aménagement de l'espace) et « améliorer l'aménagement des entrées de village » (rubrique 2.2 p.19-20 : les transports et les déplacements).

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

- En prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat :

→ Le P.L.U. met en place les outils réglementaires pour développer ou reconverter les corps de fermes tout en favorisant, dans le village, la mixité urbaine des fonctions, entre les commerces, l'artisanat, les services et le logement. Le P.L.U. prévoit aussi des possibilités de densification et d'optimisation de la constructibilité des terrains, en particulier dans les différents secteurs des zones UA, UB et UC.

Au regard en effet de la totalité des espaces urbanisés, laquelle s'élève à environ 119 ha, l'offre de logement potentielle, en densification, s'élève à environ 152 nouveaux logements.

→ L'objectif démographique sera poursuivi dans le respect d'une amélioration des équilibres actuels du parc de logements, c'est-à-dire à travers un objectif de mixité des opérations futures. Cette mixité des tailles, des types et des statuts d'occupation des logements (locatifs, aidés ou non, accession à la propriété) est rendue possible par le règlement. L'introduction d'une superficie minimale des logements égale à 30 m² en zone UA et UB et 50 m² dans les autres zones U permet la réalisation de petits logements (par rapport à la situation observée actuellement dans la commune, où les logements de 5 pièces ou plus représentent 52 % du parc en 2013), sans descendre en dessous de la taille d'un T1.

- D'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial :

→ Le P.L.U réserve des espaces affectés aux équipements collectifs (zone UX, UE et UC) ; les commerces sont autorisés en zone UA et UB.

- En tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile :

→ Le règlement contient des dispositions favorisant les bonnes performances énergétiques des constructions, et permet l'installation de panneaux solaires. Quant à la diminution des déplacements motorisés, un enjeu majeur pour la Commune est de développer les transports alternatifs à la voiture individuelle. La densification du tissu bâti, ainsi que les choix de localisation des surfaces dédiées à de nouvelles urbanisations, permettent de favoriser les déplacements de proximité.

4° La sécurité et la salubrité publiques :

→ Le règlement prescrit des obligations en termes de sécurité publique (sécurité routière, défense incendie,...), comme de salubrité publique (tant au regard de l'assainissement qu'en termes d'innocuité des installations à usage d'activités pour l'environnement).

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature :

→ Le zonage (Nzh et Azh) protège le cours du Grand Morin ainsi que les rus du Mesnil et du Corbier de toute urbanisation potentiellement nuisante. Le règlement de toutes les zones interdit toute construction ou installation nouvelle dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges du Grand Morin.

→ Le règlement de toutes les zones UA, UB, UC, UX et A interdit toute activité nuisante (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse,...) qui serait incompatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

→ Les dispositions prises par le Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères (SMITOM) Nord Seine-et-Marne répondent aux directives des plans régionaux spécifiques :

- PREDMA : consacré aux déchets ménagers et assimilés,
- PREDD : consacré aux déchets dangereux,
- PREDAS : consacré aux déchets d'activités de soin à risques infectieux.

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques :

→ Le règlement prescrit la préservation des zones humides à enjeux (Nzh et Azh). Il protège en particulier les espaces boisés en application de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (relatif aux *espaces boisés classés*). Par ailleurs, la mise en place d'un SPANC pouvant gérer les systèmes d'assainissement individuels contribuera à protéger la qualité de l'eau. Les restrictions retenues en termes de *consommation d'espaces* participent elles aussi à préserver les ressources naturelles comme les continuités écologiques.

Le P.L.U intègre les prescriptions du SDAGE et du Schéma d'Assainissement :

- Obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif pour toutes constructions nouvelles dans les secteurs équipés.
- En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction doit diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et qui doit faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.
- L'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.
- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).
- Le règlement rappelle que des techniques alternatives peuvent être employées (noues, puits filtrants,...), visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés. Il précise que les projets doivent étudier et mettre en œuvre des techniques permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux.
- En l'absence d'une réglementation locale, le règlement impose un débit de fuite spécifique inférieur ou égal au débit spécifique avant l'aménagement.
- Toute construction ou installation nouvelle doit mettre en place une rétention et une gestion des eaux adaptées à chaque parcelle, et l'infiltration de l'eau de pluie doit être faite au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible (voir articles 8 du règlement).
- Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.
- Le rejet des eaux pluviales en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables :

→ Le règlement prescrit des incitations concernant la réduction de l'utilisation de l'énergie dans les constructions.

• **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES AGRICOLES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 38)**

 **Les espaces agricoles**

Avec près de 41 % de surfaces dédiées aux grandes cultures (MOS 2012), la Commune présente une forte vocation agricole, qui comprend de grands territoires agricoles et ruraux homogènes.

Orientations :

- Les grandes unités d'espaces agricoles cohérentes sont préservées via le classement en zone A. Ici, le règlement interdit tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Sont toutefois autorisés, sous conditions (compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière, ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages), les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Toute fragmentation des espaces agricoles est évitée.
- La plupart des boisements présents dans les espaces à dominante agricole sont identifiés via le classement en EBC, afin de préserver ces éléments d'intérêt écologique et paysager.

• **EN MATIERE DE PRÉSERVATION ET VALORISATION DES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 40)**

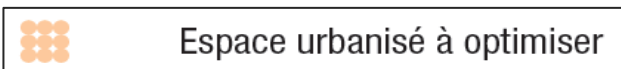
 **Les espaces boisés et les espaces naturels**

La trame boisée du territoire communal est constituée principalement par un massif boisé localisé au Nord-Ouest du territoire et par des boisements isolés de différentes tailles aux abords des cours d'eau.

Orientations :

- Les espaces naturels, les bois et les forêts de la Commune sont préservés via le classement en zone N ou en EBC.
- Les lisières des espaces boisés sont protégées : une bande de 50 mètres, matérialisée dans le zonage, protège les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares de toute nouvelle urbanisation.
- La majorité des zones humides est protégée via le classement en zone Nzh et Azh. Les principaux cours d'eau sont également protégés par un classement en zone N, Nzh, A ou Azh, à l'exception des tronçons traversant les zones urbaines. Leurs berges sont protégées, dans toutes les zones, par une bande d'inconstructibilité de 6 m de part et d'autre du cours d'eau.
- Les installations, ouvrages, travaux et activités portant sur des zones humides pourront être soumis à condition au titre de la Loi sur l'Eau (mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts).

• **EN MATIERE DE DENSIFICATION ET D'OPTIMISATION DES ESPACES URBANISES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 27)**



Espace urbanisé à optimiser

Le SDRIF identifie Couilly-Pont-aux-Dames en tant qu'espaces urbanisés à densifier (à proximité d'une gare) et à optimiser.

Le développement du village est mis en œuvre en fonction des potentialités du territoire communal, localisées :

- dans le tissu urbain existant que constitue l'ensemble des espaces bâtis du bourg et les différents hameaux ou implantations isolées ;
- en continuité avec le bâti existant dans le cadre d'un développement compact et modéré, respectueux de l'environnement.

Orientations : A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Pour le calcul de référence :

- la population, l'emploi et le nombre de logements sont issues du recensement INSEE de 2014 ;
- la superficie de l'espace urbanisée est celle identifiée selon la méthode détaillée par la suite ;
- la superficie des espaces d'habitat est celle identifiée par le MOS 2012 dans les catégories de l'habitat individuel et collectif plus la surface des jardins.

Informations	En 2006	En 2014	Unité de mesure
Nombre logements	812	874	logements
Population	2 028	2 181	habitants
Emplois	362	478	emplois

Objectifs d'augmentation de la densité humaine	
Σ (habitants + emplois) en 2014	2 659
Superficie urbanisée (ha) en 2012	119
Densité humaine	22,3
Densification minimale (+ 15%)	+ 3,3
Horizon 2030 (densité humaine)	25,6

Objectifs d'augmentation de la densité des espaces d'habitat	
Nb logements en 2014	874
Espaces d'habitat (ha) en 2012	103
Densité des espaces d'habitat	8,5
Densification minimale (+ 15%)	+ 1,3
Horizon 2030 (densité d'habitat)	9,8

La densité humaine est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

La densité des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat de la commune. Par espaces d'habitat, on entend les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif, y compris les espaces privatifs et les espaces communs.

Les restrictions en termes de consommation d'espaces imposées par le SDRIF vont obliger les communes rurales (sauf à constater une diminution de leur démographie) à mobiliser à l'avenir trois leviers :

- une optimisation de l'usage du foncier encore constructible (diversifier les types de logements),
- une densification raisonnée des parcelles déjà construites,
- la mutation des corps de fermes et grands logements, en logements plus petits (sans descendre en dessous de 40 m²).

• **LES AGGLOMERATIONS DES POLES DE CENTRALITES A CONFORTER** (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 31)

Couilly-Pont-aux-Dames figure dans la carte des Grandes entités géographiques en tant que appartenant à la catégorie « agglomération des pôles de centralité ». Les objectifs poursuivis sont d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural.

Orientations : le PLU de Couilly-Pont-aux-Dames permet de :

- répondre à l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité : le PLU permet l'augmentation du nombre de logements (en densification et en extension) ainsi que le développement d'une offre de logements diversifiée, par rapport à la situation observée actuellement dans la commune (en 2013, plus 50 % des logements ont 5 pièces ou plus).
- valoriser le potentiel de mutation et de densification : le PLU autorise le changement de destination des bâtiments agricoles et permet une densification du tissu urbain existant (+ 152 logements).
- favoriser le développement de l'emploi : le développement des commerces de proximité est un objectif du PADD. Par ailleurs le PLU permet l'installation d'activités et de commerces au sein des zones UA et UB.
- implanter en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal : l'ER n° 3 est réservé à l'implantation d'équipements intercommunaux.
- conforter les transports collectifs : un enjeu majeur du PLU, exprimé dans le PADD est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (transports à la demande, circulations douces).

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 10% de l'espace urbanisé communal est possible (la méthode d'estimation de l'espace urbanisé est détaillée par la suite du document) :

Objectifs de modération de la consommation de l'espace	
Superficie urbanisée (ha) en 2012	119 ha
Consommation maximale (10%)	+ 11,9 ha
Horizon 2030 (superficie urbanisée maximale)	124,95 ha

NOTA : LA SUPERFICIE DES ESPACES URBANISES (ORIENTATIONS REGLEMENTAIRES PAGE 34)

Pour le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF doivent être exclus, outre les espaces agricoles, boisés naturels et en eau, les espaces à dominante non bâtie de niveau supra-communal, régional ou national :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou «espaces ouverts urbains» (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.).

• **PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION**

Certaines dispositions du règlement des zones urbaines du PLU sont plus « souples » par rapport aux règles du PLU actuellement en vigueur, et permettront une certaine densification du village. La diversification de l'offre en logements est aussi possible : le règlement permet le développement de logements locatifs, conventionnés, ainsi que des lots et de terrains de différentes tailles.

	POS	PLU
ZONE UA	Superficie minimale du terrain de 400 m ² en zone UAb, pour que un terrain soit constructible.	Pas de superficie minimale des terrains.
	Façade sur rue d'au moins 8 m, pour que un terrain soit constructible.	Pas de longueur de façade imposée.
	Hauteur maximale = 3 niveaux, soit R+1+C	Hauteur maximale = 3 niveaux, soit R+1+C ou 11 mètres
	Pas fixé de règle	En zone UAb : 50 % pour les habitations et 80 % pour les commerces
	En zone UAb : COS = 0,80 pour les commerces et 0,60 pour les habitations	Coefficient de non imperméabilisation = 50 %
	POS	PLU
ZONE UB	Superficie minimale du terrain de 800 m ² , pour que un terrain soit constructible.	Pas de superficie minimale des terrains.
	Façade sur rue d'au moins 15 m, pour que un terrain soit constructible.	Pas de longueur de façade imposée.
	COS = 0,25	Coefficient de non imperméabilisation = 50 %
	POS	PLU
ZONE UC	Superficie minimale du terrain de 1 500 à 2 000 m ² , pour que un terrain soit constructible.	Pas de superficie minimale des terrains.
	Façade sur rue d'au moins 20 m, pour que un terrain soit constructible.	Pas de longueur de façade imposée.
	COS = 0,20	Coefficient de non imperméabilisation = 60 %

• **JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES VIS-A-VIS DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDENT**

• **Concernant les zones urbaines (U)**

La superficie totale de l'ensemble des zones urbaines a augmenté (+ 28,45 ha), principalement en raison du reclassement en zone UX de la zone I NAX (13 ha) et de l'extension de la zone UB (16,9 ha).

Outre cela, d'autres modifications ont concerné :

- le reclassement d'une partie de la zone UE en 1AU (environ 2,3 ha),
- l'extension de la zone UA (environ 0,7 ha),
- l'extension de la zone UC (environ 1ha),

- la réduction de la zone UR (environ 1,3 ha),
- l'extension de la zone UY (environ 0,4 ha).

- **Concernant les zones d'urbanisation future (AU)**

La réserve foncière du POS (zone NA) a été reclassée principalement en zone UX.
Le projet de PLU reclasse le centre de la zone UE en zone 1AU (2,4 ha).

- **Concernant les zones A et N**

Les principales évolutions, en termes de superficie, sont dues au reclassement de parcelles, en fonction de l'utilisation réelle du sol.

4.3 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Le P.L.U doit être compatible avec le **PDUIF** (article L.131-4 du code de l'urbanisme) approuvé le 19 juin 2014.

Il s'agit d'un document de planification et de programmation qui définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement. Ce plan intègre également des questions d'aménagement, indissociables des problématiques de transport.

Actions du PDUIF concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public.	- Le PLU permet de réduire les distances entre logements, emplois et services, en priorisant la densification des sites construits. - Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux et de la sécurité routière dans les futurs projets d'aménagement (objectif du PADD).
Agir sur les conditions d'usage de l'automobile	- Dans son PADD, la Municipalité exprime ses objectifs en la matière : la priorité est de « mettre en sécurité le réseau routier communal ».
Rendre les transports collectifs plus attractifs	- Développer des transports alternatifs (TAD, covoiturage,...) dans les territoires les moins bien desservis.
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	- Améliorer la sécurité routière en entrée de village (objectif du PADD).
Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements	- Le P.L.U prévoit la prise en compte des enjeux des déplacements doux (piétons et vélos) dans les futurs projets d'aménagement, et prévoit des dispositions pour le stationnement des vélos (dans le règlement).
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements	- Développer l'accessibilité dans la rue pour les PMR.
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	- Développer des transports alternatifs (objectif du PADD).

4.4 Compatibilité avec le SDAGE

La commune est concernée par les nouveaux **SDAGE Seine-Normandie** et plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), entrés en vigueur pour la période 2022-2027. Le préfet coordonnateur de bassin a approuvé le **SDAGE (arrêté préfectoral du 23 mars 2022)** et le PGRI (**arrêté préfectoral du 3 mars 2022**).

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, initié par une Directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Cette politique repose sur plusieurs niveaux, engagés dès le SDAGE de 2015 - 2021 :

- au niveau national : la stratégie nationale de gestion des risques d'inondation approuvée en octobre 2014
- au niveau du bassin Seine-Normandie :
 1. l'évaluation préliminaire du risque d'inondation (EPRI) : diagnostic relatif aux enjeux des risques passés, actuels et futurs - élaborée en 2011 ;
 2. l'identification de territoires à risques importants d'inondation (TRI) - réalisée en 2013 ;
 3. la cartographie des surfaces inondables et des risques à l'échelle de ces TRI – réalisée de 2013 à 2014 ;
 4. le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) – adoption en décembre 2015.

Source : www.eau-seine-normandie.fr

PGRI du Bassin Seine-Normandie 2022- 2027

Le PGRI 2022-2027 s'inscrit dans la continuité du premier PGRI qui a été approuvé le 7 décembre 2015, pour la période 2016-2021.

Ainsi, les 16 territoires à risques importants d'inondation (TRI) abritant les plus forts enjeux d'inondation sur notre bassin ont été maintenus lors de ce deuxième cycle de la directive inondation même si, déployées sur et autour de ces territoires, des stratégies locales et actions opérationnelles ont été largement mises en place par les acteurs locaux

Prescriptions du SDAGE concernant le PLU	Enjeux pris en compte dans le projet du PLU
Gestion du risque d'inondation	- Le zonage du PLU identifie le champ d'inondation observé lors de la crue d'octobre 2024.
Gestion de l'assainissement des eaux usées	- Présence d'un réseau collectif d'assainissement des eaux usées pour le bourg de Couilly-Pont-aux-Dames. - L'élaboration d'un SPANC permettre de gérer l'assainissement des EU, des systèmes non collectifs présents sur la Commune. - L'article 8 de chaque zone impose des normes pour gérer correctement les eaux usées.
Gestion des eaux pluviales	- L'article 8 du règlement de chaque zone impose le traitement des eaux pluviales « à la parcelle » et un rejet inférieur ou égal à celui constaté avant l'aménagement. - Le coefficient de non imperméabilisation va aussi permettre de réguler les apports d'eaux pluviales par une infiltration à la parcelle.
Protection des cours d'eau	- Le cours du Grand Morin, ainsi que les rus du Mesnil et du Corbier sont protégés d'une urbanisation à proximité immédiate par l'institution d'une bande de 6 m de part et autre de leur lit. Par ailleurs, la plupart du cours d'eau est compris dans le classement N, Nzh , A ou Azh.
Protection des zones humides	Le PLU ne permet aucune interruption des continuités aquatiques ou humides (classement en zone Nzh et Azh) ni dégradation des milieux naturels associés.

4.5 Prise en compte du SRCE

La Commune est concernée par le SRCE d'Ile-de-France. Ce document met en avant certains objectifs concernant le territoire :

- un corridor alluvial multitrames en contexte urbain, le long du Grand Morin, à préserver et à restaurer ;
- les corridors des milieux calcaires et herbacés : cette continuité écologique ne concerne pas la zone UXa : elle longe l'autoroute A4 et le coteau de Montbarbin ;
- des cours d'eau à préserver et/ou à restaurer ;
- des milieux humides à préserver, aux abords du Grand Morin ;
- une mosaïque agricole d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques ;
- des obstacles et des points de fragilité de la sous-trame bleue à traiter prioritairement : 4 obstacles sur le Grand Morin et un secteur humide recoupé par des infrastructures de transport.

Le P.L.U. s'inscrit dans le respect de ces prescriptions :

- Le cours du Grand Morin est protégé d'une urbanisation à proximité immédiate par l'institution d'une bande de 6 m de part et autre de son lit. Par ailleurs, la plupart du cours d'eau est compris dans le classement N, Nzh, A ou Azh. Le PLU ne permet aucune interruption des continuités aquatiques ou humides (classement en zone Nzh et Azh) ni dégradation des milieux naturels associés.
- Les boisements sont classés en zone N et EBC (pour la majorité d'entre eux). Les lisières sont protégées par une bande inconstructible de 50 mètres.
- L'essentiel des espaces agricoles communaux sont classés en zone A. Le PLU n'acte que 6,15 ha d'extension, déjà situés dans les zones U du POS.
- Par ailleurs, la préservation du corridor alluvial se traduit aussi à travers les deux Espaces Naturels Sensibles de la vallée.
- La préservation de la mosaïque agricole se traduit aussi par l'instauration d'une zone agricole protégée (AP du n°2024/DDT/SADR/003 du 22 février 2024).
- La préservation du coteau des Terres Blanches se traduit par un projet d'Espace Naturel Sensible.



*

* *

4.6 La convention de Florence sur les Paysages

Elle promeut la protection, la gestion et l'aménagement des paysages et d'organiser la coopération européenne dans ce domaine

Chaque Partie s'engage :

- a) à reconnaître juridiquement le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité ;
- b) à définir et à mettre en œuvre des politiques du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages par l'adoption des mesures particulières visées à l'article 6 ;
- c) à mettre en place des procédures de participation du public, des autorités locales et régionales, et des autres acteurs concernés par la conception et la réalisation des politiques du paysage mentionnées à l'alinéa b ci-dessus ;
- d) à intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage.**

Au sujet de la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, le P.L.U de Couilly-Pont-aux-Dames a pour objectifs dans son PADD de :

- *« Paysager » les entrées de ville.*
- *Eviter l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés : éviter qu'une urbanisation trop lâche et trop banale ne dilate le village, en organisant sa compacité et en valorisant une architecture créative.*
- *Identifier et renforcer la limite du tissu urbain afin de conserver une séparation travaillée entre espace bâti et espace agricole.*
- *Conserver des vues emblématiques sur le village.*
- *Protéger tous les espaces cultivés plus tous les espaces de visualisation de l'AVAP.*
- *Préserver les boisements, les coteaux et les espaces agricoles et réhabiliter les haies du village et la mare de l'Abbaye.*

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable sera amélioré, en raison des dispositions réglementaires prises pour préserver le style traditionnel du village (particulièrement en zone UA) de même que grâce aux orientations d'aménagement et de programmation.

4.7 La convention de Berne sur la protection de la vie sauvage de 1989

Les Etats (dont la France) se sont engagés à intégrer la conservation de la faune et de la flore sauvages dans les politiques nationales d'aménagement, de développement et de l'environnement.

Le zonage du P.L.U permet de renforcer la protection des espaces naturels et de gérer leur utilisation (classement des bois et des bosquets en EBC). Les espaces naturels d'accompagnement de ces bois sont eux aussi identifiés en zone N, protégée. Une bande de protection de 50 m est définie autour des bois de plus que 100 ha. Les principales zones humides à enjeux sont protégées via le classement en zone Nzh et Azh. La protection et préservation des continuités écologiques et des espaces naturels fait partie des objectifs énoncés dans le PADD de la Commune.

4.8 Le plan climat de la France de 2009

Il fait la synthèse de l'ensemble des mesures prises par la France pour atteindre les objectifs fixés dans le Grenelle en matière de réduction d'émissions des gaz à effet de serre. Le plan climat national vise notamment le développement du bois-matériaux, les mesures permettant d'améliorer les performances énergétiques des bâtiments, les mesures en faveur du développement de l'énergie renouvelable.

Le règlement du P.L.U incite à « prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques ».*

De plus, le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique, en raison notamment des choix de densité et de localisation des futures zones d'habitat (en relation de proximité avec le centre actuel). Le développement des transports alternatifs à la voiture, enjeu fort du PLU exprimé dans le PADD, va également dans ce sens.

4.9 La Stratégie nationale de développement durable 2009-2013

Elle définit un cadre de référence et d'orientation pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

L'aménagement du territoire est identifié comme levier pour relever le défi n°1 « Changement climatique et énergies », le défi n°2 « Transports et mobilité durable », le défi n°4 « Conservation et gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles », le défi n°5 « santé publique, prévention et gestion des risques » et le défi n°6 « Démographie, immigration, inclusion sociale ».

Le présent P.L.U répond au défi n°1 en incitant à intégrer les objectifs du développement durable dans les constructions (cf. justifications du paragraphe précédent). Le P.L.U engendrera une diminution de la demande énergétique (choix de densité et de localisation des futures zones d'habitat). Le développement des transports alternatifs à la voiture, enjeu fort du PADD, va également dans ce sens.

Le PADD de Couilly-Pont-aux-Dames pose en effet comme enjeu fort de son PLU la réduction des nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (transports à la demande, circulations douces).

La prise en compte du défi n°4 « Conservation et gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles » s'inscrit dans l'objectif du PADD de préservation des continuités écologiques et dans le zonage du document (cf. paragraphe Convention de Berne).

Concernant le défi n°5, le P.L.U permet de rappeler le risque d'inondation lié au Grand Morin ; PPRi approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°221 du 10 novembre 2006.

Au sujet du défi n°6 « Démographie, immigration, inclusion sociale », la commune de Couilly-Pont-aux-Dames a pour objectif de poursuivre la diversification de son offre de logements, notamment : par réhabilitation des corps de fermes, par construction de logements de taille petite-moyenne (taille minimale fixée à 40 m²), si elle est comparée à la taille moyenne observée actuellement (prédominance des logements de 5 pièces ou plus).

4.10 Le projet de Programme Local de l'Habitat et le schéma départemental d'accueil des gens du voyage

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil de définition et de pilotage de la politique locale de l'habitat pour la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie. Il a pour objectif de définir, sur une période de six années, des orientations telles que la gestion du parc existant et les constructions nouvelles, l'accompagnement des populations spécifiques, ou encore la réhabilitation des logements anciens.

Élaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs de l'habitat (promoteurs immobiliers, CCAS, bailleurs sociaux, associations, etc.), le PLH vise à répondre aux besoins en logements des ménages, à la fois quantitativement et qualitativement.

Ce document s'organise autour de trois parties :

- Un diagnostic détaillant le profil démographique du territoire, ainsi que les typologies du parc de logements, le marché immobilier, et l'offre de logements à destination des personnes spécifiques ;
 - Les grandes orientations, définies par les élus communautaires, correspondant à la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat sur le territoire ;
 - Un programme d'actions composé de 12 fiches-actions déclinant les grandes orientations de l'Agglomération pour les six années à venir.
- Les orientations du PLH sur le territoire de l'agglomération

Ce 1er PLH pour la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, qui s'étend sur la période 2024-2030, a été arrêté une première fois en Conseil communautaire le 7 décembre 2023. Après avoir reçu un avis favorable des communes et des services de l'État au cours de l'année 2024, ce document sera prochainement rendu exécutoire au cours du 1er semestre 2025, à la suite de son approbation en conseil communautaire le 4 mars 2025.

Le PLH de Coulommiers Pays de Brie est un projet commun visant à apporter des réponses concrètes face aux problématiques du territoire au travers de quatre orientations définies comme suit :

- Orientation 1 : Maîtriser les développements (constructions neuves, logements vacants et logements locatifs sociaux).
- Orientation 2 : Améliorer le parc existant (redynamisation de l'habitat, amélioration énergétique, lutte contre l'habitat dégradé).
- Orientation 3 : Répondre aux besoins spécifiques (parcours résidentiel des jeunes, bien-vieillir, logement des ménages les plus précaires).
- Orientation 4 : Organiser la montée en compétence de l'Agglomération et des communes sur l'Habitat (communication des dispositifs existants, observatoire de l'habitat et du foncier, animation du PLH).

Ces orientations sont déclinées en actions à réaliser pour informer, faire évoluer et animer la politique locale de l'habitat du territoire.

Objectifs PLH à Couilly-Pont-aux-Dames : A l'horizon 2029, le PLH prévoit de remettre sur le marché au moins 1 logement vacant à Couilly-Pont-aux-Dames et la construction de 17 nouveaux logements, dont 0 logement social. **Avec un objectif de construction moyen théorique de 16 logements par an, entre 2014 et 2030, et une diminution de 19 logements vacants sur la même période, le PLU de Couilly-Pont-aux-Dames est compatible avec le projet de PLH.**

- **Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage seine-et-marnais** a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2020 (AP 2020/DDT/SHRU/24). Pour la CA Coulommiers Pays de Brie, une aire de grand passage a été réalisée, de même que deux aires d'accueil (à la Ferté sous-Jouarre et Coulommiers). La commune de Couilly-Pont-aux-Dames satisfait donc aux obligations du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

4.11 Autres contraintes réglementaires

Dans sa lettre, en date du 12 juin 2015 le Préfet de Seine-et-Marne a porté à la connaissance du Maire l'existence de contraintes réglementaires qui s'imposent au document d'urbanisme :

- Couilly est concernée par l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Vallée du Grand Morin, engagé le 9 mars 2009. Si le SCOT est approuvé après le PLU, le PLU devra, le cas échéant, se mettre en compatibilité avec les orientations du SCOT dans un délai de 3 ans.
- Le PLU devra être compatible avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) du 27 décembre 2013.
- Le PLU doit être compatible avec le nouveau SDAGE du bassin Seine Normandie, approuvé le 20 décembre 2015, ainsi qu'avec le SAGE du Petit et du Grand Morin, approuvé par l'arrêté du 21 octobre 2016.

- Le PLU doit être compatible avec le PPRi approuvé par arrêté préfectoral n°06 DAIDD ENV n°221 en date du 10 novembre 2006.
- Le Grand Morin est classée au titre de la liste 1 de l'article L 214-17 du CE. Aucun nouvel ouvrage barrant le cours d'eau ne sera autorisé. Le PLU ne peut autoriser les constructions qui pourraient rendre nécessaire la construction de barrage ou de seuils dans le cours d'eau.
- Le PLU doit être compatible avec le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.
- Le PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) francilien, approuvé le 26 septembre 2013.
- Le PLU doit être compatible avec le PLD de la Vallée du Grand Morin approuvé le 26 février 2008 par le SMIEP.
- Couilly-Pont-aux-Dames fait partie du bassin de Meaux (TOL), dont l'objectif de production des logements s'élève à 829 logements par an.
- La commune n'est pas soumise à l'obligation de production de logements sociaux. Cependant, elle doit veiller à la mixité sociale.
- Le PLU devra être compatible avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté des Communes.
- La commune est concerné par un périmètre de préemption (délibération du Conseil Général du 01 février 1999) au lieu-dit « la Frayère du marais » et une zone de préemption ENS avec un droit communal au lieu-dit « le Petit Pont ». L'objectif est la préservation des paysages et des milieux humides ouverts et boisés.
- La commune de Couilly-Pont-aux-Dames est concernée par une ZPPAUP approuvé par arrêté municipal du 27 février 2009 et créée par rapport à l'église de Couilly classée monument Historique par arrêté du 23 mai 1906.
- Les plans de zonage relatifs aux eaux usées et pluviales doivent être annexés au PLU, s'ils ont été définis.
- La commune est concernée par des principes d'inconstructibilité le long de l'autoroute A4, de la RD 934 et de la RD 436.
- La commune est répertoriée au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) pour le risque de retrait-gonflement des argiles.
- Les plans suivants traitent la gestion des déchets au niveau supra-communal, et devront être pris en compte dans le PLU : PREDMA (opposable depuis le 26 février 2010), PREDD, PREDAS, PREDEC.
- La commune repose sur différents types de granulats alluvionnaires, sables et calcaires. D'après le SDC, l'accès à ces gisements doit être préservé. De plus, le territoire communal est situé partiellement dans le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières (zone 109) définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n°70-1 du 2 janvier 1970.
- Le territoire est concerné par le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Champrose » accordé à POROS SAS jusqu'au 21 octobre 2015 par arrêté ministériel du 10 septembre 2010.
- La commune dispose d'un potentiel de développement de 50 à 600 équivalents logements en termes de chauffage par le biais d'un réseau de chaleur.
- D'autres documents de niveau supra-communal et lois sont rappelés dans le Porter-à-Connaissance, dont notamment :
 - Le Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD).
 - Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour la région Ile-de-France, approuvé le 25 mars 2013,
 - Le Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier d'Ile-de-France (PPRDF) approuvé le 07/07/2013,
 - Le Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France, adopté le 14 décembre 2013.
 - Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN), adopté en décembre 2010.

*

* *

• **Les servitudes d'utilité publique qui concernent la commune** : voir tableau ci-dessous.

N° Ref	Code	Intitulé de la servitude	Date de saisie	Service dépositaire	Service concerné	Caractéristique de la servitude
----	A9	Zone Agricole Protégée (ZAP)		Service d'urbanisme et développement des territoires	Direction départementale des territoires 288 rue Georges Clémenceau BP 596 77005 Melun cedex. Tel : 0160567171	Arrêté préfectoral n°2024/DDT /SADR/003 du 22 février 2024
7700401	AC1	Protection des monuments historiques	24 mai 1989	Service d'urbanisme et développement des territoires	Service départemental de l'architecture 4 rue WECZERKA. 77420 Champs sur Marne. Tel : 0160051714	Église de Couilly classée MH
7702357	AC4	Zone de protection du patrimoine architectural et aires en valeur du patrimoine	12 février 2013	Service d'urbanisme et développement des territoires	Ministère de la culture et de la communication. Direction régionale des affaires culturelles Ile de France. 45 - 47 rue Le Peletier. 75009 Paris Tel : 0156065001	AVAP Couilly Pont aux Dames. Acte instituant : Arrêté municipal 2009-006D du 27 février 2009
7701049	EL3	Servitudes de halage et marchepied	11 octobre 1989	Service d'urbanisme et développement des territoires	Service de la navigation de la Seine. 18 Quai d'Austerlitz, 75013 Paris Tel : 01 83 94 44 00	Rives du Grand Morin
7701282	EL7	Alignement des voies nationales départementales et communales	07 décembre 1989	Service d'urbanisme et développement des territoires	Conseil Départemental de Seine et Marne. 45 rue du Général de Gaulle 77000 Melun. Tel : 0164147321	Alignements sur RD 33°, RD 934 et RD 436. Plans consultables à l'agence routière départementale de Coulommiers. 21 r Château, 77120 Chailly en Brie. Tel : 01 64 20 53 13
----	EL 11	Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomérations.	----	Service d'urbanisme et développement des territoires	Société des autoroutes du Nord et de l'Est de la France. Centre d'Exploitation de Château-Thierry. Rue point appui Château-Thierry Bezuët, 02400 Château-Thierry. Tel : 06 42 04 89 50	Autoroute A4. Article L122-1d du code de la voirie routière.
----	INT1	Servitude de protection aux abords des cimetières.	----	Service d'urbanisme et développement des territoires	Mairie de Couilly-Pont-aux-Dames. 46 Rue Eugène Léger, 77860 Couilly-Pont-aux-Dames. Tel : 01 60 04 02 24	Cimetière de Couilly.
7702340	PM1	Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles	18 janvier 2013	Service d'urbanisme et développement des territoires	Direction départementale des territoires 288 rue Georges Clémenceau BP 596 77005 Melun cedex. Tel : 0160567171	Vallée du Grand Morin amont aval de Tigeaux à Saint Germain sur Morin – PPRI. Acte instituant : Arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n° 221 du 10 novembre 2006
7700191	PT2	Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles	28 avril 1989	Service d'urbanisme et développement des territoires	France télécom URN Nord de Paris DPT transmission – gestion de l'hertzien pièce R03 90 Bd Kellermann 75634 Paris cedex13. Tel : 0144163580	Liaisons hertziennes Paris-Reims et Paris-Nancy II tronçons Chennevières-Saint Jean les Deux Jumeaux-Igny Combizy. Acte instituant : Décret du 8 janvier 1979
7700139	T1	Voies ferrées	25 avril 1989	Service d'urbanisme et développement des territoires	SNCF région de Paris Est Place du 11 novembre 1918 75475 Paris cedex10. Tel : 0142039631	Lignes de chemin de fer gérées par SNCF région de Paris Est
----	T7	Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement	----	Service d'urbanisme et développement des territoires	DGAC/SNIA NORD Guichet unique urbanisme UGD. 82 rue des Pyrénées 75970 Paris Cedex 20 snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr	Code des transports : L6352-1 Code de l'Aviation Civile : art R244-1 et R244-2 à R 244-4. Arrêté du 25 juillet 1990, relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones de servitudes de dégagement est soumis à autorisation.

CHAPITRE V – INDICATEURS DE SUIVI

• Rappel du Code de l'Urbanisme | Article R151-4

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

Les indicateurs de suivi proposés, pour les sujets ayant un enjeu important pour le territoire, sont les suivants :

THEMATIQUES	Enjeux	Indicateurs de suivi, tendance envisagée, modalités de mesure
Population	L'objectif démographique est de 2 600 habitants en 2030 (en population des résidences principales)	Evolution de la population (nombre d'habitants). Evolution du nombre de logements construits. <u>Objectif</u> : 2 600 habitants en 2030. - <u>Source</u> : recensements INSEE.
L'habitat	L'objectif est de construire 230 logements, 21 ayant été construits depuis 2014, avec un <i>effet démographique</i> de 205 logements.	Nombre de logements construits. Evolution de la diversité de l'offre. <u>Objectif</u> : 230 logements construits entre janvier 2014 et 2030. <u>Source</u> : recensements INSEE. Registres des permis de construire. Statistiques Sitadel 2.
Développement économique	478 emplois en 2014.	Evolution du nombre d'emplois dans la commune (nb d'emplois) : <u>Objectif</u> : 678 emplois en 2030. - <u>Sources</u> : communales, INSEE.
Déplacements et transports	Les déplacements domicile travail se font surtout en voiture (72,1% en 2014). 19,4% des déplacements Domicile - Travail sont effectués en transports en commun, 4,1% à pied et 0,9% en deux roues.	Evolution de la part modale des déplacements domicile-travail (%) <u>Objectif</u> : augmentation des parts modales en transports en commun (≥19,4%), marche à pied (≥4,1%), deux roues (≥0,9%). <u>Source</u> : recensements INSEE.
Espaces agricoles	194,94 ha de surface agricole en 2012, d'après le MOS publié par l'IAU-IDF.	Evolution de la superficie agricole sur la commune (ha) <u>Objectif</u> : Superficie agricole ≥ 194,94 ha. - <u>Source</u> : mises à jour du MOS – IAU-IDF.
Espaces naturels et forestiers	82,48 ha de forêts en 2012, d'après le MOS publié par l'IAU-IDF.	Evolution de la superficie naturelle boisée sur la commune (ha) <u>Objectif</u> : Superficie forestière ≥ 82,48 ha. - <u>Source</u> : mises à jour du MOS – IAU-IDF.
Milieux aquatiques et trame bleue	L'enjeu est de préserver la trame bleue communale (le Grand Morin, ru du Mesnil, ru du Corbier, zones humides, ...), et cela également en milieu urbain.	Evolution des surfaces de zones humides avérées (ha) : → <u>objectif</u> : maintien des surfaces en zone humide / <u>sources</u> : plans de surfaces numérisés.
Évolution de la consommation d'espaces	Limiter la consommation d'espaces à moins de 7 hectares.	Évolution du MOS et suivi de la construction à partir des permis de construire.
Évolution du paysage et du patrimoine	Modalités de mise en œuvre des règles qualitatives du PLU et du site patrimonial remarquable.	Suivi de l'application des règles d'urbanisme.
Évolution des facteurs sanitaires, bruit et pollution.	Diminution de l'exposition aux bruits et à la pollution routière.	Mesures des niveaux de trafic (Conseil Départemental), des niveaux de bruit (Préfecture DDT) et des particules fines (AIRPARIF).