COULOMMIERS PAYS DE BRIE AGGLOMÉRATION

Département de Seine et Marne

Commune de Pommeuse

PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE EN COMPATIBILITE

Rapport de présentation



Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05/04/2018

Mise en compatibilité approuvée le :

Ensemble, participons à l'aménagement du territoire

IngESPACES

Urbanisme, Environnement, Déplacements

Siège social :
23, rue Alfred Nobel
77420 Champs-sur-Marne
Tel : 01.64.61.86.24
Email : contact@ingespaces.com

SOMMAIRE

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PRESENTATION DU PROJET 4

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU PROJET 6

III. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU 14

1. MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 14
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU SECTEUR.....16
3. MODIFICATIONS DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES.....18
A. LE ZONAGE.....18
B. LE REGLEMENT 19

IV. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES 32

1. SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF) ET SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE ENVIRONNEMENTAL (SDRIF-E).....32
2. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS.....35
3. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....40
4. PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS PAYS DE BRIE 41

V. PRINCIPALES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR 43

1. INCIDENCES DES MODIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)43
2. INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....43
3. INCIDENCES LIEES AUX MODIFICATIONS DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES 43

I. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET PRESENTATION DU PROJET

L'aérodrome de Coulommiers-Voisins s'étend sur les communes de Giremoutiers, Maisoncelles-en-Brie, Mouroux et Pommeuse, couvrant une emprise globale de 400 ha. Cet aérodrome destiné aux services à courtes distances, accueille aujourd'hui les amateurs de vol à moteur et à voile.

Propriété de la Direction Générale de l'Aviation Civile et de l'Etat, une partie de l'aérodrome est aujourd'hui dévolue à des activités autres que celles liées à l'activité aéronautique.

Figure 1 : Plan de situation au 1/25000



Source : www. Geoservices.ign.fr, BURGEAP

Le site, objet de la présente mise en compatibilité, se localise dans le département de la Seine-et-Marne (77), à environ 40 km à l'Est de Paris. Plus précisément, il se trouve de part et d'autre de la limite communale entre Maisoncelles-en-Brie (« marguerite » Ouest) et Pommeuse (« marguerite » Est).

Ces terrains, situés sur la partie Nord de l'emprise de l'aérodrome initialement occupés par une piste et deux ensembles d'alvéoles de garages sous la forme de « marguerite », sont aujourd'hui partiellement cultivés afin d'assurer leur entretien et d'éviter le développement de friches.

Ce secteur fait l'objet d'un projet d'installation d'un ensemble de constructions et d'infrastructures destinées à accueillir des tournages de cinéma.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pommeuse a été approuvé par délibération du 05/04/2018.

Sur la commune de Pommeuse, le projet est situé en zone UZ sur environ 15 ha. Le règlement de la zone UZ, autorisant les activités liées à l'aérodrome, ne permet pas l'implantation d'un tel projet. En conséquence, la surface de terrain concernée par ce projet doit faire l'objet d'un reclassement en zone UP dévolue et adaptée au projet de développement de studios de cinéma.

Ainsi, le projet de développement de studios de cinéma nécessite la mise en compatibilité du PLU de Pommeuse sur les différentes pièces suivantes :

- Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

- Modification du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin d'ajouter une OAP sur le secteur de la zone du projet,

- Aout d'un règlement spécifique pour la zone UP nouvellement créée afin de prendre en compte des dispositions règlementaires particulières pour la réalisation de ce projet,

- Modification du document graphique du règlement pour la création de la zone UP au droit de l'emprise du projet et l'identification du secteur soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

II. ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU PROJET

Les principaux enjeux environnementaux du secteur du projet sont présentés synthétiquement dans ce chapitre, sur la base de l'état initial réalisé dans le dossier de demande d'autorisation environnementale unique réalisé par le bureau d'études « GINGER BURGEAP ».

Climat (enjeu modéré)

La Seine-et-Marne bénéficie d'un climat océanique dégradé. Il se caractérise par une pluviométrie répartie sur l'ensemble de l'année avec de plus faibles précipitations en été et de fortes précipitations au printemps. Les mois les plus chauds sont classiquement observés en juillet-août et le plus froid en janvier. Ces conditions sont altérées par le changement climatique qui provoque une augmentation de la fréquence des évènements extrêmes (pluie/inondations, température, sécheresse…) et une diminution des précipitations annuelles moyennes.

Topographie (enjeu nul)

Le site d'étude ne présente pas une topographie marquée.

Sol et sous-sol (enjeu nul)

D'après les investigations réalisées, les horizons géologiques rencontrés au sein du site sont les suivants (de la surface vers les couches plus profondes) : de la terre végétale et/ou sols remaniés et des Limons des Plateaux.

Le coefficient de perméabilité retenu pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration est de 4,83.10-6 selon l'étude hydraulique réalisée par INTEGRALE ENVIRONNEMENT.

Eaux superficielles (enjeu modéré)

La commune de Maisoncelles-en-Brie est concernée par le SAGE du Petit et Grand Morin approuvé le 21 octobre 2016.

Le Ru de Saint-Blandin se situe en limite ouest du site d'étude. Le cours d'eau du Grand Morin est localisé à moins de 3 km au sud-ouest du site d'étude.

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur les surfaces imperméables des zones urbaines dégradent fortement la qualité physico-chimique des eaux du Grand Morin.

Le site du projet n'est pas situé en zone inondable.

Eaux souterraines (enjeu faible)

D'après le Système d'information pour la gestion des eaux souterraines en Seine-Normandie, deux masses d'eau souterraine sont présentes sur le secteur d'étude : la masse d'eau du tertiaire et la masse d'eau de l'Albien-néocomien captif. Celles-ci présentent un bon état depuis 2015.
Le site d'étude est localisé à l'écart de l'ensemble des périmètres de protection des captages.

Gestion et usages de l'eau (enjeu faible)

Les compétences d'adduction en eau et en assainissement des communes de Maisoncelles-en-Brie et de Pommeuse sont gérées par la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays en Brie, depuis 2020.

La SMAAEP (SM Alimentation en eau potable et d'Assainissement de Crécy-la-Chapelle, Boutigny et environs) gère la production, le transfert et la distribution de l'eau potable de la commune.

Maisoncelles-en-Brie compte deux types d'assainissement sur son territoire : assainissement collectif et assainissement non collectif. Aucun réseau ne dessert le site d'étude.

Inventaire des protections et autres zonages (enjeu faible)

Aucun zonage réglementaire ni d'inventaire n'intercepte le périmètre du projet.

Toutefois, le site est localisé :

- À 12,6 km d'un site Natura 2000 (« Le Petit Morin Verdelot à Saint-Cyr-sur-Morin ») ;
- À 4,5 km d'une ZNIEFF de type I (« Bocage de Saint-Augustin ») ;
- À 4,7 km d'une ZNIEFF de type II (« Basse Vallée de l'Aubetin ») ;
- À 17 km d'un site d'Arrêté de Protection de Biotope (« Marais de Lesches ») ;
- À 16,5 km d'une Réserve Naturelle Régionale (« Grand Voyeux ») ;
- À 3 km d'un Espace Naturel Sensible.

Un projet de Parc Naturel Régional Brie et Deux Morin est porté par un syndicat mixte. Il couvre la CA Coulommiers Pays de Brie et la CC des Deux Morin. Les 2 communes de Maisoncelles-en-Brie et de Pommeuse sont intégrées au périmètre d'étude du futur Parc Naturel Régional Brie et Deux Morin.

Continuités écologiques (enjeu nul)

Selon la carte des composantes du SRCE d'Ile-de-France, le projet ne se trouve en interaction directe avec aucune continuité écologique. Elle est associée aux cultures et au tissu urbain.
A l'échelle du SRCE, l'aire d'étude ne participe pas à la Trame verte et bleue régionale.

Biodiversité (enjeu fort)

Les expertises floristiques ont été réalisées de juillet 2023 à juin 2024. Elles ont permis l'identification de 9 habitats sur l'aire d'étude. Les principaux habitats identifiés sont des cultures et végétation associée, des friches prairiales mésophiles et les voiries qui parcourent l'ensemble du site. Concernant la flore, 120 espèces ont été recensées sur l'ensemble de l'aire d'étude, dont 2 espèces à enjeu : Platanthère à deux feuilles (Platanthera bifolia) et Chardon à petites fleurs (Carduus tenuiflorus).

Les prospections faunistiques ont permis de recenser sur l'aire d'étude :

- 36 espèces d'oiseaux, dont 16 espèces d'oiseaux nicheurs sur l'aire d'étude, 11 nicheuses aux abords, et 9 espèces en halte migratoire ou erratiques ;
- 2 espèces de mammifères terrestres ;
- 6 espèces de chauve-souris ;
- Aucune espèce d'amphibiens ;
- Aucune espèce de reptiles ;
- 7 espèces de papillons de jour ;
- Aucune espèce de libellules ;
- 14 espèces de criquets et sauterelles.

S'agissant de la faune, les enjeux spécifiques recensés concernent 11 espèces d'oiseaux : Bruant proyer (enjeu « fort »), Alouette des champs, Linotte mélodieuse, Moineau domestique, Perdrix grise, Tarier pâtre (enjeu « assez fort »), Accenteur mouchet, Bergeronnette grise, Bergeronnette printanière, Bruant jaune, Hypolaïs polyglotte (enjeu « moyen »).

Zones humides (enjeu fort)

D'après la cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides produite en 2010 et mise à jour en 2021 par la DRIEAT Île-de-France, le site est concerné à l'ouest par une zone humide de classe B ce qui correspond à une zone humide probable dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser.

GINGER BURGEAP a mené en 2023 des investigations de terrain. Les habitats recensés sur le site ne sont pas typiques de zone humide. Il n'a pas été observé d'espèces typiques de zone humide hormis l'épilobe hirsute en quantité négligeable. Lors des dernières investigations de mai et juillet 2023, la floraison était bien développée et aucune espèce typique de zones humides n'a été détectée hormis un épilobe hirsute (sur l'emprise de la phase 3).

Parmi les 112 sondages réalisés, 4 sondages présentent des traces d'hydromorphie caractéristiques de zone humide. La surface de zone humide identifiée au sein de la zone d'étude est d'environ 7 750 m².

Espaces agricoles (enjeu fort)

En Île-de-France, la surface agricole occupe près de 50% du territoire. En Seine-et-Marne, les terres agricoles représentent 56% du territoire (avec plus de 330 000 ha).

Sur 51 ha, 30,9 ha sont des espaces agricoles. Le site est en partie occupé par des parcelles agricoles en exploitation (maïs, jachère de 5 ans ou moins et prairie permanente). Au total, 3 exploitations agricoles valorisent les parcelles dans l'emprise du projet, via des conventions d'occupation précaires.

Le site ne comporte aucun espace forestier.

Inventaire des protections patrimoniales (enjeu faible)

Le site du projet se trouve en dehors de tout périmètre de protection réglementaire du patrimoine. Le Monument Historique le plus proche est « l'Église collégiale Notre-Dame de l'Assomption à la Chapelle-sur-Crécy » située dans la commune de Crécy-la-Chapelle, à environ 5 km de distance. Aucune covisibilité n'est pressentie.

Le site classé le plus proche est la « Vallée du Grand Morin » à environ 4,5 km du site d'étude, alors que le site inscrit le plus proche est la « Vallée du Grand Morin » à environ 4,7 km.

L'Église Saint-Sulpice, située au centre de la commune de Maisoncelles-en-Brie, a reçu en 2018 le label « Patrimoine Intérêt Régional ».

Paysage (enjeu modéré)

Le territoire de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays en Brie s'est historiquement développé dans la Vallée du Grand Morin. La ville de Coulommiers constitue le seul pôle urbain d'un territoire soumis à l'attraction de Meaux et du coeur de l'agglomération parisienne. Au nord et au sud, le territoire a conservé une forte dominante agricole avec une fonction résidentielle prédominante.

Maisoncelles-en-Brie est un village périurbain situé sur le plateau agricole de la Brie. Plusieurs éléments du paysage urbain de Maisoncelles rendent hommage à l'histoire d'Héloïse et Abélard.

Le site est majoritairement localisé au sein d'espaces agricoles.

Patrimoine archéologique (enjeu faible)

Aucune sensibilité n'est présagée, mais des découvertes fortuites restent possibles en l'absence de travaux profonds du sol dans l'histoire du site.

Occupation du sol (enjeu modéré)

En 2021, d'après les cartes des Modes d'Occupation des Sols (MOS) de l'IAU-IDF, la commune de Maisoncelles-en-Brie est occupée en grande partie par des espaces agricoles (83%). La commune de Pommeuse est également occupée en majorité par des espaces agricoles (52%).

Le 17 juin 1937, l'aérodrome de Coulommiers-Voisins voit le jour. Lors de la Seconde Guerre Mondiale, le site connaitra une occupation allemande. Le site est témoin de nombreuses traces de cette guerre, mais est parvenu à retrouver sa fonction d'aérodrome d'aviation à destination touristique.

Le site d'étude est occupé par des surfaces cultivées, des pistes en béton (liées à la présence de l'aérodrome au sud du site), par des surfaces végétalisées ou en friche et par des voiries (piste). Le site est en partie imperméabilisé. Il est bordé par la RD15 à l'ouest ainsi que par une route communale au nord-ouest.

Documents de planification (enjeu fort)

Le site est concerné par :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) à venir,
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- Le Schéma régional climat air énergie (SRCAE) d'Île-de-France ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie ;
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du bassin de Vie de Coulommiers ;
- Les Plan Local d'Urbanisme communal (PLU) de Maisoncelles-en-Brie et de Pommeuse.

Servitudes d'Utilité Publique (SUP) (enjeu fort)

Le site d'étude est concerné par les servitudes suivantes : Servitude relative à la protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

Réseau (enjeu modéré)

Le site d'étude n'est pas desservi en réseaux.

Risques naturels (enjeu faible)

Le site du projet est concerné par les risques suivants :

- Risque inondation par débordement : nul,
- Risque inondation par remontée de nappe : modéré,
- Risque de mouvement de terrain par cavités souterraines : nul,
- Risque de mouvement de terrain par retrait-gonflement des argiles : modéré,
- Risque sismique : très faible,
- Risques climatiques majeurs : modérés (canicule et vent).

Risques technologiques (enjeu faible)

Le site d'étude est concerné par les risques technologiques suivants :

- Risque lié à la présence d'ICPE : faible (deux ICPE situées entre 1 et 5 km du site d'étude),
- Risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) : faible.

Pollution du sol (enjeu faible)

Aucun site recensé dans la base de données BASOL, BASIAS et SIS n'est présent sur le site d'étude. Le site BASIAS le plus proche se trouve à environ 1,5 km du site.

Pollution de l'air (enjeu faible)

D'après les modélisations AIRPARIF réalisées entre 2021 et 2023, les concentrations moyennes annuelles en NO2, au droit du projet sont inférieures à la valeur limite réglementaire et à la valeur guide OMS.

D'après l'indice ATMO, en 2023, la qualité de l'air de la commune de la Maisoncelles-en-Brie est catégorisée comme moyenne.

Les données collectées lors de la campagne de mesures de la qualité de l'air réalisée en 2023 montrent des niveaux de polluants, qui respectent les valeurs réglementaires, qui restent inférieures aux valeurs de gestion de l'OMS.

Le site est situé dans une zone plutôt rurale, éloigné des plus grands axes routiers, source la plus émettrice de NO2.

Pollution lumineuse (enjeu faible)

Situé en contexte rural, le site du projet n'est pas soumis aux émissions lumineuses. La plus importante source de pollution lumineuse à proximité du site d'étude se trouve à environ 6 km à l'ouest du site, elle est représentée par la commune de Coulommiers.

Population (enjeu faible)

En 2020, Maisoncelles-en-Brie comptait environ 954 habitants. La densité de la population dépasse les 70 habitants au km² en 2020. En 2020, Pommeuse comptait environ 2 990 habitants. La densité de la population dépasse les 233 habitants au km² en 2020. Globalement, dans les communes, il est possible d'observer une tendance au vieillissement de la population. Cette évolution est accentuée tendanciellement par le phénomène de décohabitation. La part des 30 à 59 ans augmente de ce fait.

Environ 68% de maisoncellois vivent en couple (marié, pacsé, concubinage) et 74% pommeusiens vivent en couple. Cela est en partie lié à la forte présence de maisons individuelles et de grande taille au sein des communes. Le parc des logements de la commune de Maisoncelles-en-Brie compte environ 385 logements en 2019. Il s'agit majoritairement (94%) de maisons individuelles. Les mêmes tendances sont observées pour la commune de Pommeuse, avec environ 1 314 logements (dont 87% de maisons individuelles).

Economie (enjeu faible)

À Maisoncelles-en-Brie et Pommeuse, le taux de chômage est inférieur à la moyenne nationale (8% en 2020).

La commune de Maisoncelles-en-Brie compte environ 566 actifs. Parmi ces derniers ayant un emploi résidant sur la commune de Maisoncelles-en-Brie, 88% d'entre eux travaillent dans une commune autre que la commune de résidence. La commune de Pommeuse compte environ 1 954 actifs. Parmi ces derniers ayant un emploi résidant sur la commune de Maisoncelles-en-Brie, 90% d'entre eux travaillent dans une commune autre que la commune de résidence.

Les principaux secteurs d'activités sur les deux communes sont le commerce de gros et de détails, transports, hébergement et restauration, la construction et les activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien.

À l'échelle de la commune de Maisoncelles-en-Brie, environ 1 120 ha sont dédiés à l'agriculture (soit 83% de la surface totale du territoire communal). La commune de Pommeuse compte environ 665 ha dédiés à l'agriculture (soit 52% de la surface totale du territoire communal).

Equipements (enjeu modéré)

Les communes de Maisoncelles-en-Brie et de Pommeuse n'offrent pas un accès large et diversifié en équipements. La commune de Coulommiers, située à environ 6 km du site d'étude, propose davantage de services et équipements.

Mobilité (enjeu modéré)

Les comptages automatiques réalisés du 11 au 17 septembre dans le cadre de l'étude trafic révèlent plusieurs observations significatives.

La RD934, Avenue du Général de Gaulle (comptage 5) et celle du comptage 4, se distinguent par un trafic élevé, totalisant près de 10 000 véhicules en TMJO par jour tous sens confondus. Comparativement, la RD15 est moyennement fréquentée, totalisant 3 500 véhicules par jour tous sens confondus.

Les comptages directionnels mettent en évidence les différentes charges de trafic et mouvements pendant les heures de pointe. En ce qui concerne la RD15, cette route enregistre une circulation significative, atteignant environ 520 UVP/h en heures de pointe du matin. Le flux prédominant se compose de véhicules filant depuis la RD15 sud vers la RD15 nord. Quant à la RD934, elle génère un trafic substantiel avec un total d'environ 1400 véhicules en heures de pointe du matin. Les mouvements dominants sur le carrefour 3 vont de la RD934 ouest vers l'est, soulignant son importance en tant que route départementale.

Les calculs de capacité montrent un fonctionnement circulatoire satisfaisant des différents carrefours avec des temps d'attente acceptables et des réserves de capacité suffisantes (supérieures à 20%) pour éviter les congestions routières.

Par ailleurs, sur l'ensemble du dispositif, y compris la RD934 et l'accès principal à la zone, aucune perturbation n'a été constatée.

Réseaux de transport (enjeu modéré)

Le site d'étude est bordé par des voies routières majeures : la RD15 et la RD934.

La commune de Maisoncelles-en-Brie dispose de trois arrêts de bus aménagés. Cependant, aucun arrêt de bus ne dessert le site d'étude. La RD15 ainsi que les routes situées aux abords du site d'étude ne disposent pas de passages piétons, de trottoirs ou de feux piétons. Le site d'étude ne dispose pas d'aménagement cyclable. Les plus proches se trouvent à environ 1,8 km au nord du site d'étude, dans le centre de Maisoncelles-en-Brie.

Stationnement (enjeu nul)

Le site d'étude ne comporte aucune zone de stationnement public ou privé.

Bruit (enjeu modéré)

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée en novembre 2023 par GINGER CEBTP. Celle-ci a permis de mettre en évidence que les niveaux sonores mesurés sont relativement faibles au regard de leur situation géographique (proximité avec deux routes départementales et un aérodrome).

Une étude acoustique a été réalisée par le bureau d'étude AKOUSTIK et a permis de comptabiliser le nombre de passages d'autogires, d'avions de tourismes, d'avions et planeurs d'aéromodélismes, de planeurs (non mesurés lors des essais). Il a été comptabilisé, sur 3 jours, 138 avions de tourisme, 45 autogires et 2 avions de modélisme.

Déchets (enjeu faible)

La gestion des déchets relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie (CACPB). Cette gestion des déchets est assurée par COVALTRI de la région de Coulommiers. D'après le PLPDMA 2022-2027 du SMITOM du Nord Seine-et-Marne et de ses adhérents, les habitants de l'agglomération produisent en moyenne 526 kg de déchets/an (2021).

Bilan des émissions de GES (enjeu modéré)

Le site d'étude initial est émetteur de GES en raison de la présence d'activités agricoles (utilisation d'engrais et carburant pour le fonctionnement des machines agricoles).

Energie (enjeu modéré)

L'étude de valorisation du potentiel en énergies renouvelables (EnR) réalisée par GINGER BURGEAP en juin 2024 a permis de mettre en évidence les potentiels EnR du site, à savoir :

- Un potentiel en termes d'énergie solaire (solaire photovoltaïque) ;
- Un potentiel en termes de géothermie sur sondes ;
- L'aérothermie est une solution de chauffage et de refroidissement qui pourrait convenir.

Les sources d'énergie suivantes ne sont pas retenues en raison de l'absence de potentiel au droit du site ou de contraintes trop importantes de mise en œuvre : énergie hydraulique, grand éolien, énergie solaire thermique, raccordement à un réseau de froid existant, combustion de biomasse (bois-énergie et biogaz), chaleur fatale industrielle.

Ilot de Chaleur Urbain (ICU) (enjeu faible)

Les communes de Maisoncelles-en-Brie et de Pommeuse ne sont globalement pas touchées par ce phénomène, étant situées en contexte rural et peu densément urbanisé.

Même si certains revêtements du site d'étude (voiries bituminés et parkings pour avions) pourraient contribuer à un certain réchauffement de la température au niveau du sol, on ne peut pas parler d'îlot de chaleur urbain, compte tenu du contexte rural où le site est intégré.

III. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

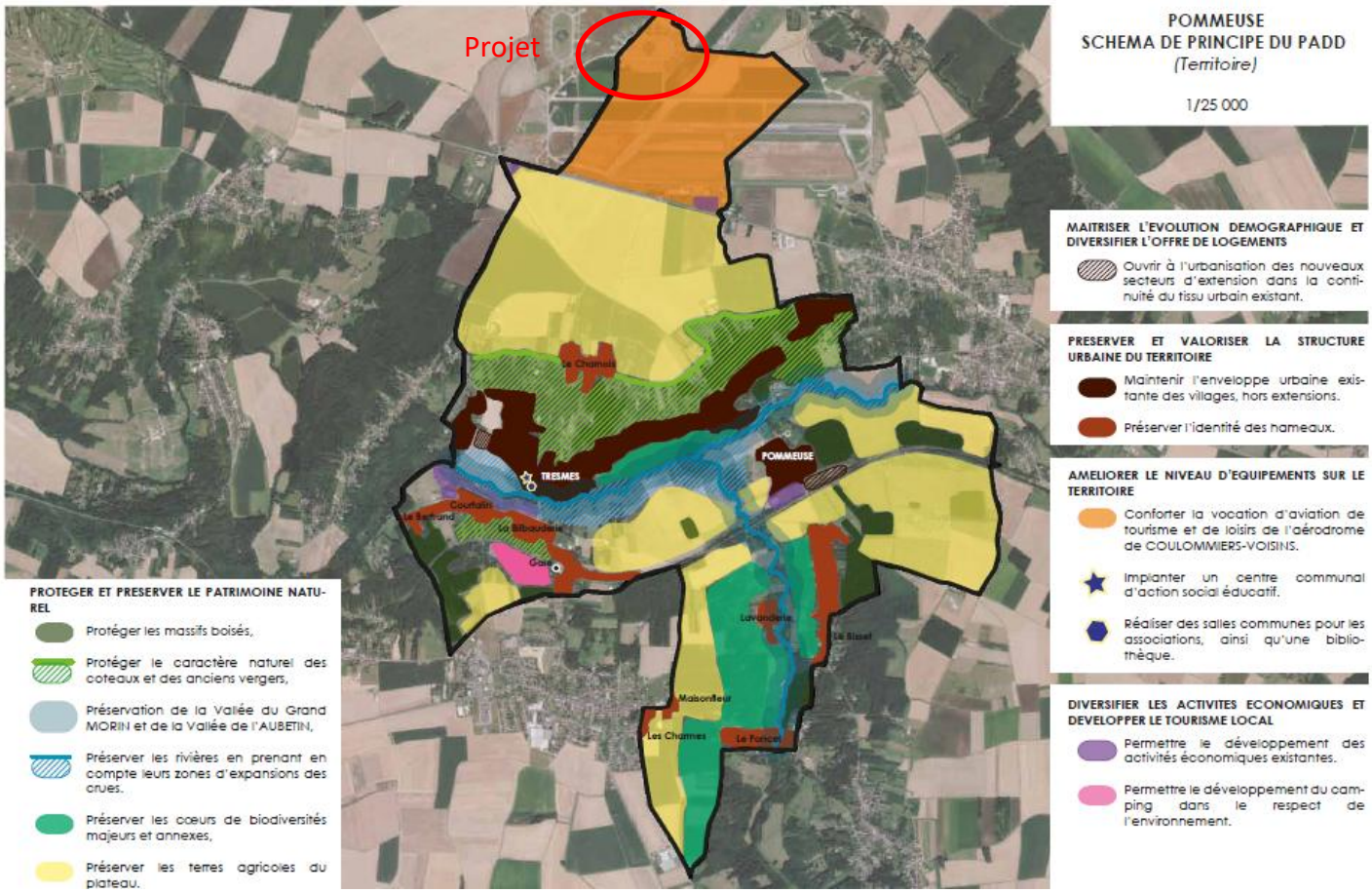
1. MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PLU de la commune de Pommeuse approuvé par délibération du 05/04/2018 définit plusieurs orientations au sein de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

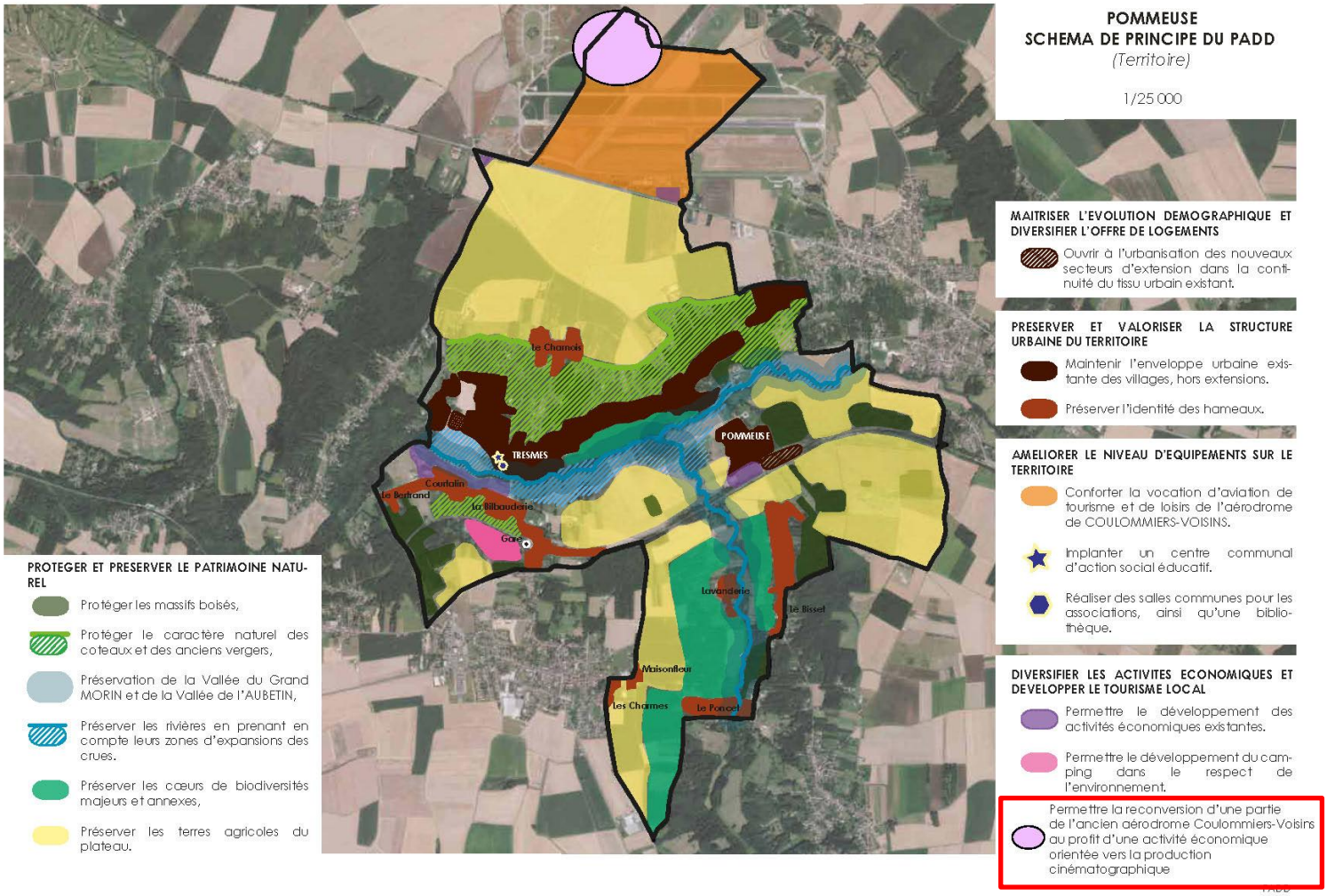
Ainsi, le PADD définit les orientations suivantes concernant l'aérodrome Coulommiers-Voisins :

- conserver la vocation d'aviation de loisirs de l'aérodrome de Coulommiers-Voisins,
- permettre l'implantation d'une activité hôtelière ou de résidence hôtelière à proximité de l'aérodrome.

Extrait de la cartographie du PADD avant la mise en compatibilité du PLU



Extrait de la cartographie du PADD après la mise en compatibilité du PLU



La modification de la cartographie du PADD ajoute une nouvelle orientation sur la partie Nord de l'aérodrome afin de permettre explicitement ce projet. En effet, l'orientation initiale « Conforter la vocation d'aviation de tourisme et de loisirs de l'aérodrome de COULOMMIERS-VOISINS » est incompatible avec le projet développé par TSF dévolu exclusivement à des studios de cinéma.

L'orientation initiale est maintenue sur le reste de l'aérodrome puisque la vocation d'aviation est préservée sur le reste du site « COULOMMIERS-VOISINS ».

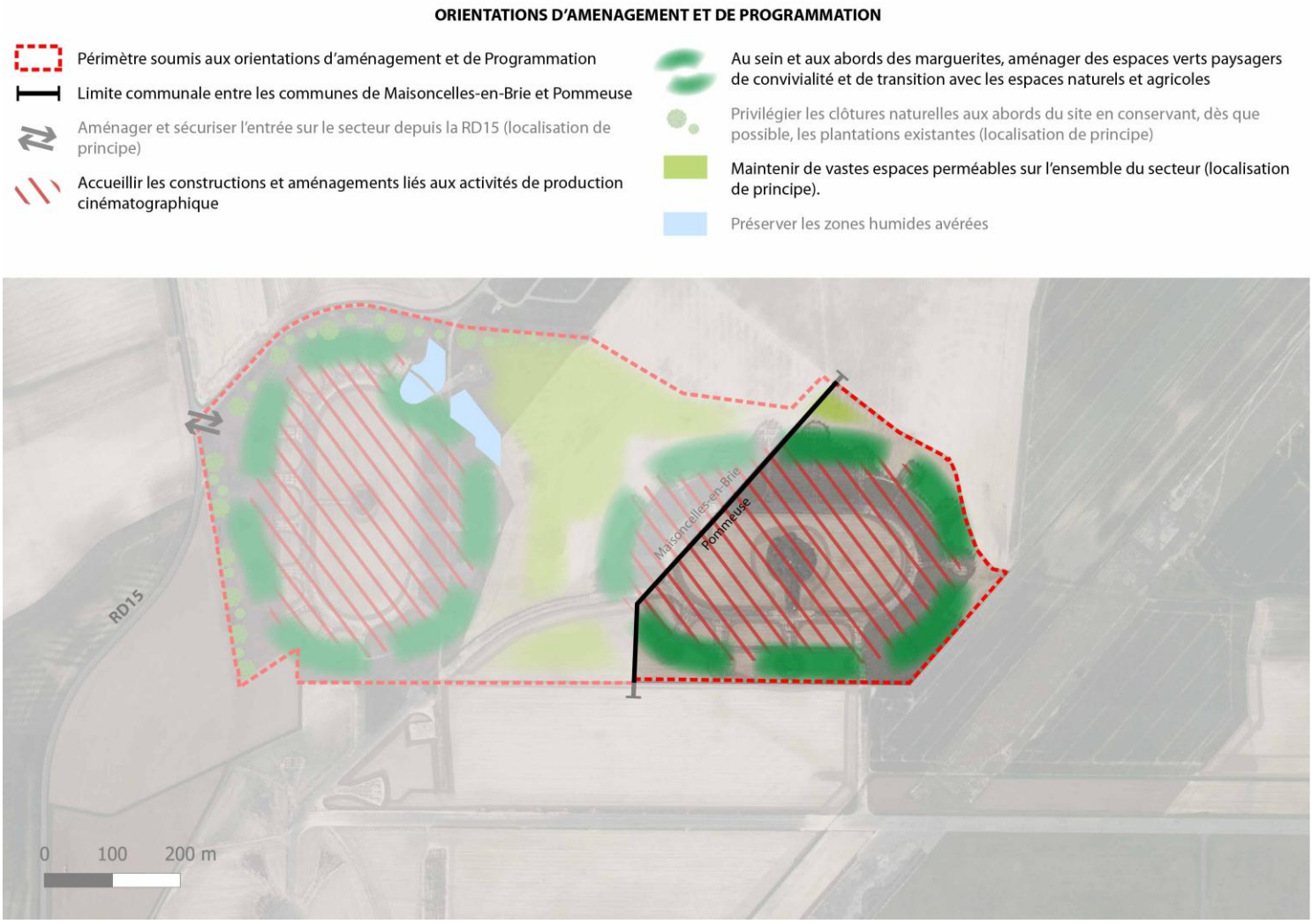
En complément, le texte du PADD a été modifié de la sorte :

II.5 DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DEVELOPPER LE TOURISME LOCAL

- Permettre le développement des activités économiques existantes et futures,
- Favoriser la croissance du nombre d'emplois sur la commune en s'organisant autour des ZAE et ZAES présentes,
- Accompagner la Communauté de Communes dans le déploiement de la fibre optique,
- Permettre le maintien du camping dans le respect de l'environnement,
- Permettre l'implantation d'une activité hôtelière ou d'une résidence hôtelière à proximité de l'aérodrome,
- Permettre la reconversion d'une partie de l'ancien aérodrome Coulommiers-Voisins au profit d'une activité économique orientée vers la production cinématographique,
- Permettre l'aménagement de gites et chambres d'hôtes,
- Développer des circuits de randonnées dans les vallées.

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU SECTEUR

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU de Pommeuse afin de prendre en compte les déplacements ainsi que la préservation et la mise en valeur de l'environnement.



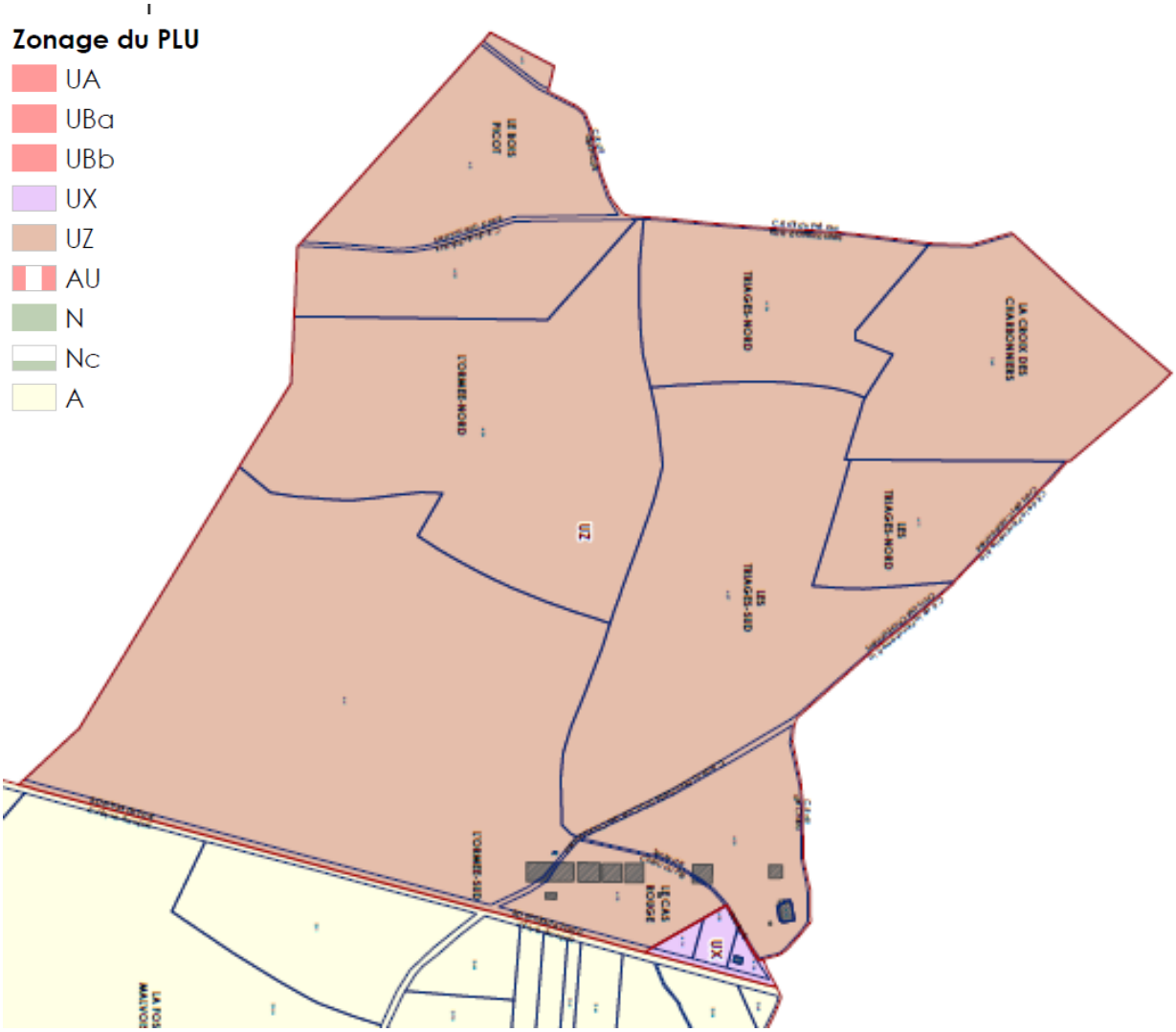
Sur la commune de Pommeuse, les orientations d'aménagement et de programmation visent à :

- Permettre l'accueil de nouvelles constructions et aménagements liés au projet de studios de cinéma, objet de la présente mise en compatibilité du PLU de Pommeuse,
- Garantir l'insertion de ces constructions en assurant une transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels. Cette transition doit être réalisée au moyen d'espaces verts situés sur le pourtour des espaces bâtis.
- Maintenir de vastes espaces perméables pour conserver une partie du caractère agricole et naturel du site. Cette orientation présente divers objectifs :
    - Maintenir, en partie, les activités existantes sur le site,
    - Préserver la perméabilité des sols,
    - Maintenir une partie de la biodiversité en place.

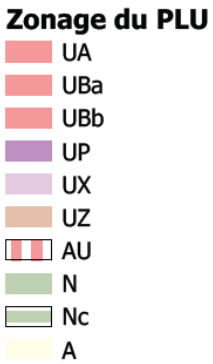
3. MODIFICATIONS DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

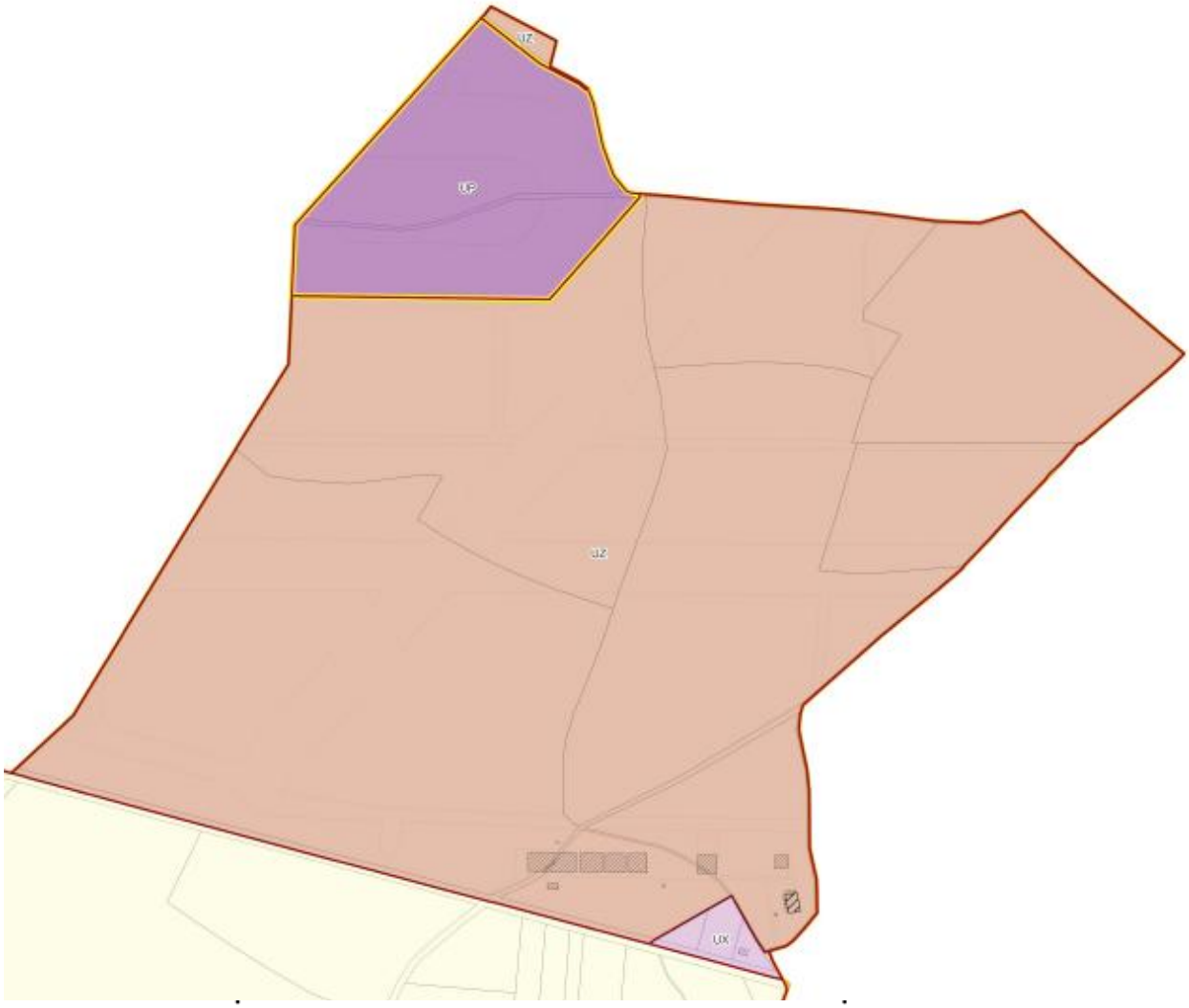
A. LE ZONAGE

Extrait du plan de zonage approuvé en 2018



Extrait du plan de zonage suite à la mise en compatibilité





Afin de permettre la réalisation du projet de développement de studios de cinéma, localisés en zone urbaine UZ du PLU approuvé, il est nécessaire de créer une zone particulière « UZ » ciblée sur le site du projet et permettant d'adapter les règles au projet.

L'emprise de la zone UZ est strictement limitée à la zone d'implantation du projet représentant environ 15 ha sur la commune de Pommeuse.

Conformément au code de l'urbanisme, le périmètre soumis au respect des Orientations d'Aménagement de Programmation est reporté sur le plan de zonage.

B. **LE REGLEMENT**

La création de la zone UP s'applique à l'emprise du projet de développement de studios de cinéma qui nécessite des dispositions règlementaires spécifiques pour sa réalisation.

REGLES ET DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2.

UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations définies dans le document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) :

- Les constructions, installations, travaux et aménagement nécessaires dans l'exercice d'une activité de production cinématographique (bâtiments, décors et infrastructures, …)
- Le logement, s'il est nécessaire au gardiennage du site.
- Les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires à l'exploitation et la gestion de l'aérodrome,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Justifications des articles UP1 et UP2

Les règles définies ont pour objectif d'assurer la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation. En outre, seuls sont autorisés les constructions et aménagements liés au projet, soit ceux dédiés à une activité de production cinématographique et au logement nécessaire au gardiennage du site.

Au regard du maintien de l'activité de l'aérodrome aux abords du projet, la possibilité de réaliser des constructions, installations, aménagements en lien avec l'aérodrome est maintenue.

Enfin, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans la mesure où elles peuvent être nécessaires au fonctionnement du site (réseaux, création d'une micro-déchetterie…).

UP 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Rappel

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.

2) Accès

Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers.

Les conditions d'accès doivent en outre être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

Justifications de l'article UP3

Les règles définies ont pour objectif d'assurer la compatibilité du projet avec les orientations d'aménagement et de programmation et d'assurer de bonnes conditions d'accès et de circulation sur le site.

L'un des enjeux majeurs en matière d'accessibilité est l'accès depuis la RD identifié dans le document des OAP. Ainsi, le règlement impose que cet accès soit assujetti à l'accord du gestionnaire de voirie.

UP 4 CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2) Assainissement

L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire.

Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

3) Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et de la mairie.

Les aménagements nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,)

Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

4) Autres réseaux

Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Justifications de l'article UP4

Des règles générales sont définies afin que chaque construction nouvelle soit raccordée aux réseaux d'eau potable en conformité avec les normes en vigueur.

En matière d'assainissement, le site étant dépourvu de réseau, celui-ci devra y être autonome et conforme à la législation en vigueur. En outre, afin d'éviter toute pollution, les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés.

Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle sauf impossibilité technique. En cas de rejet, le débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale.

UP 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Justifications de l'article UP5
Article supprimé depuis la loi ALUR.

UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 m des voies et emprises publiques.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Celles-ci pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

Justifications de l'article UP6

L'article UP6 s'applique uniquement au droit des voies et emprises publiques. Le site du projet

sur la commune de Pommeuse n'est pas bordée par des voies ou emprises publiques (intégralement sur l'emprise de l'aérodrome)

UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de ces limites.

Justifications de l'article UP7
Le site est constitué d'uniquement 2 vastes parcelles A2 et A25. Ainsi, l'enjeu en matière de règlementation vis-à-vis des limites séparatives est nul. Le règlement est souple et permet aux constructions de s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 m de ces limites. Cela permet une optimisation du foncier, en vue de limiter la consommation d'espaces agro-naturels.

UP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

Justifications de l'article UP8
Afin de permettre la compacité des zones bâties comme définie dans le projet, aucune règle n'est instaurée concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Cela va également dans le sens de l'optimisation du foncier consommé.

UP 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière située sur la commune.

Justifications de l'article UP9
L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % afin de favoriser le maintien d'activités agricoles sur le site, de limiter l'imperméabilisation des sols et de promouvoir la biodiversité, en lien avec les aménagements paysagers prévus.

UP 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 m au faitage ou à l'acrotère (sous réserve des prescriptions liées aux servitudes aéronautiques).

Ces règles ne s'appliquent pas aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Justifications de l'article UP10
La hauteur de 20 mètres correspond à celle nécessaire au maximum pour réaliser le projet, notamment pour permettre la réalisation de décors. Toutefois, un épannelage des constructions, entre 6 et 20 m environ, est prévu pour une meilleure insertion dans le paysage.

UP 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel :

Un projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au cas par cas, il pourra être dérogé aux dispositions du présent article dans le cadre de constructions, ou d'interventions (extensions, aménagements…) sur des constructions existantes conçues dans une logique de développement durable et de diminution des Gaz à Effet de Serre.

Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche :
- les toitures et les murs végétalisés ;
- les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ;
- les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ;
- tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes.

Forme :

Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses.

La différenciation volumétrique des constructions doit limiter l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi, la fragmentation d'un volume restant trop important sera être imposée.

Matériaux et couleurs :

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains.

Les bardages et toitures doivent être de ton mat.
La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue.

L'utilisation de matériaux réfléchissants ou brillants est interdite.

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, … est interdit.

Clôtures :

Les murs pleins sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées :
- Soit d'une clôture « naturelle » (merlon paysager, haie dense…),
- Soit d'une clôture reprenant un vocabulaire agricole (piquets de Châtaigniers, grillage à mouton...)

En outre, est également autorisé un grillage vert rigide doublé ou non d'une haie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'aux décors de cinéma, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage environnant.

Justifications de l'article UP11
Les prescriptions émises concernant l'aspect extérieur des constructions permettent d'assurer une bonne insertion des constructions dans l'environnement.
En outre, des dispositions particulières ont été définies pour les clôtures afin de traiter qualitativement les abords du site.

UP 12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

2 - Stationnement des véhicules non motorisés

Le stationnement des vélos devra être prévu dans le conditions fixées par le décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos et à l'arrêté du 30 juin 2022 pris en application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un espace réservé aux vélos sera intégré au bâtiment ou constituera une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra…) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer au rez-de-chaussée du bâtiment et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment. Il doit être accessible aux personnes handicapées.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique doivent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Ces obligations concernent :

- les bâtiments neufs lors de leur construction ;
- les bâtiments dont le parc de stationnement automobile fait l'objet de travaux, dès lors que celui-ci présente une capacité initiale d'au moins 10 places ;
- les bâtiments tertiaires existants dont le parc de stationnement automobile présente une capacité d'au moins 10 places.

Chaque place de vélo induit une surface de stationnement minimale de 1,5 m², hors espace de dégagement. Les infrastructures de stationnement se composent d'un minimum de 2 places.

L'arrêté du 30 juin 2022 fixe le nombre minimal de places suivant les catégories de bâtiment :

Catégories de bâtiments	Seuil minimal de places de stationnement pour véhicules motorisés	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	Sans objet	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *Constituant principalement un lieu de travail*	Sans objet	Salariés	15 % de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Sans objet	Agents	15 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
		Usagers	15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	Sans objet	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel			
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment *(pour la copropriété en application du I du R. 113-14)*
	10	Travailleurs	Au maximum 10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire selon les dispositions de l'article 2 du présent décret (*pour l'application du II du R. 113-14)*
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux			
Ensemble d'habitation *(un ou plusieurs bâtiment(s), à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)*	10	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire *constituant principalement un lieu de travail*	10	Travailleurs	10 % de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	10	Agents	10 % de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	10	Usagers	10 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments constituant un ensemble commercial, *au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce,* **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques**	10	Clientèle	10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places

Justifications de l'article UP12

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Afin d'accompagner la transition du parc automobile vers un parc automobile électrique, le règlement impose des normes en matière d'électrification des parcs de stationnement.

Des normes en matière de stationnement des véhicules non motorisés sont imposées afin de promouvoir et de faciliter les déplacements à vélo sur le site et, de ce fait, de limiter les déplacements automobiles dans une optique de développement durable.

UP 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

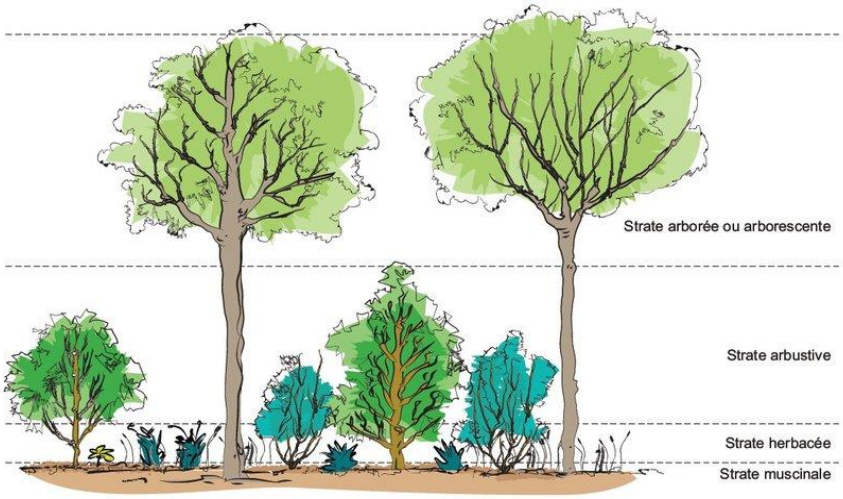
Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

<u>En outre :</u>

A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière située sur la commune est perméable sous une forme favorable à la biodiversité ou à la culture.

Un accompagnement végétal s'inscrivant dans une logique d'intégration globale du projet doit être réalisé.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite.

Les projets de construction et d'aménagement doivent rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Justifications de l'article UP13

Le projet entend préserver de vastes espaces perméables notamment avec le maintien de cultures sur le site du projet. Ainsi, le règlement impose un coefficient de perméabilité d'au moins 50% sur l'emprise d'assiette du projet située sur la commune.

En outre, afin de favoriser la biodiversité, plusieurs prescriptions ont été retenues : sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains, pas d'espèces invasives, accompagnement végétal du projet…

UP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Justifications de l'article UP14
Article supprimé depuis la loi ALUR.

UP 15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles doivent prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables et durables
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.
- Prévoir une isolation thermique durable pour réduire la consommation d'énergie.
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermique… et des énergies recyclées.
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses d'énergie.

Stockage des déchets
Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés conformes aux normes édictées par le SMICTOM.

Justifications de l'article UP15
Les prescriptions émises ont pour objectif de favoriser la prise en compte du développement durable et d'assurer une gestion des déchets sur site.

UP 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout projet de constructions, de travaux ou d'aménagements devra prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques.

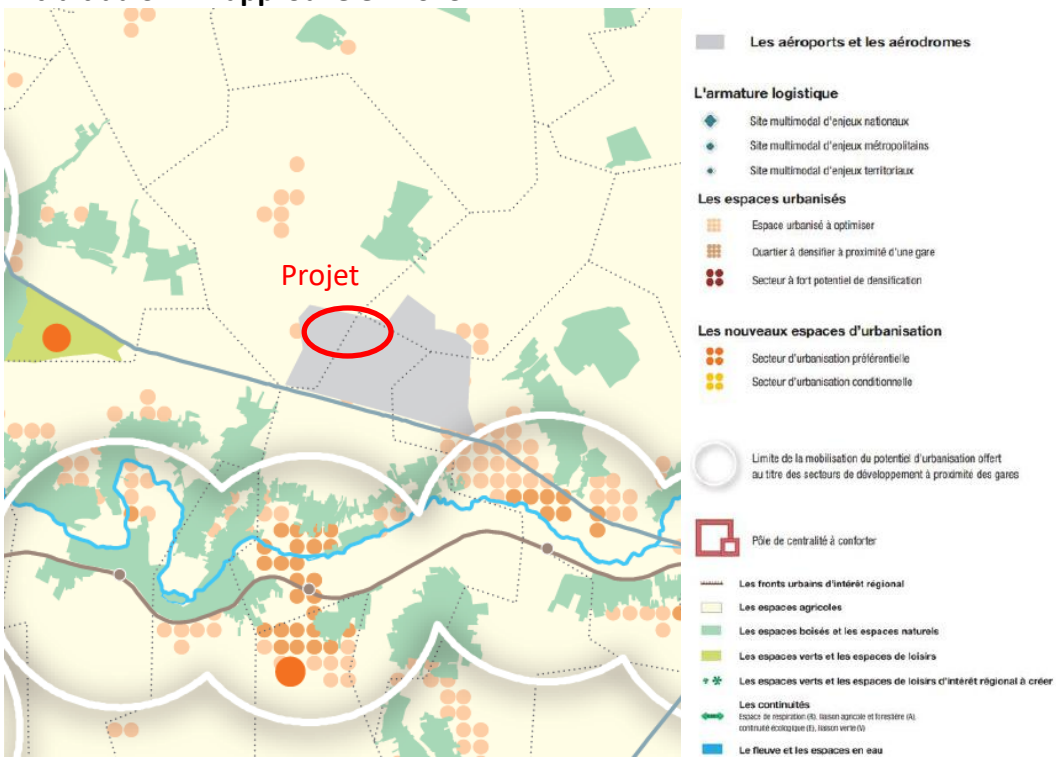
Justifications de l'article UP16
Les prescriptions émises ont pour objectif d'assurer la prise en compte des communications numériques au moment de la réalisation du projet.

IV. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES

1. Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E)

Approuvé par décret gouvernemental du 27 décembre 2013, le SDRIF constitue le principal outil de planification et d'organisation à l'échelle régionale. Il présente une vision stratégique à long terme (2030) de l'aménagement du territoire d'Île-de-France. Ce document aborde l'ensemble des thématiques liées à l'aménagement du territoire : logement, services, déplacements, activité, loisirs, qualité de l'air, espaces naturels, …

Extrait du SDRIF approuvé en 2013



Le site du projet est concerné par l'orientation « aéroport et aérodrome ».
Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.
Elles peuvent accueillir des activités (notamment immobilier d'entreprises et services) dès lors que cela ne contrevient pas au bon fonctionnement de l'activité aéronautique et s'inscrit dans la cohérence de la planification spatiale locale.

COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF
La présente mise en compatibilité vise à permettre le développement d'une activité économique au sein de l'emprise de l'aérodrome COULOMMIERS-VOISINS. Cette emprise n'est actuellement plus exploitée par ADP. Ainsi, le projet ne compromet pas l'activité aéronautique et il est donc compatible avec les orientations du SDRIF.

A noter qu'en mars 2022, la Région Ile-de-France a lancé la révision de son Schéma Directeur Environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023 a été soumis à enquête publique en février / mars 2024 et a été adopté le 11 septembre 2024 par le Conseil Régional. Il doit être adopté par décret en Conseil d'Etat courant 2025.

Extrait du SDRIF-E arrêté en juillet 2023 (carte 1)

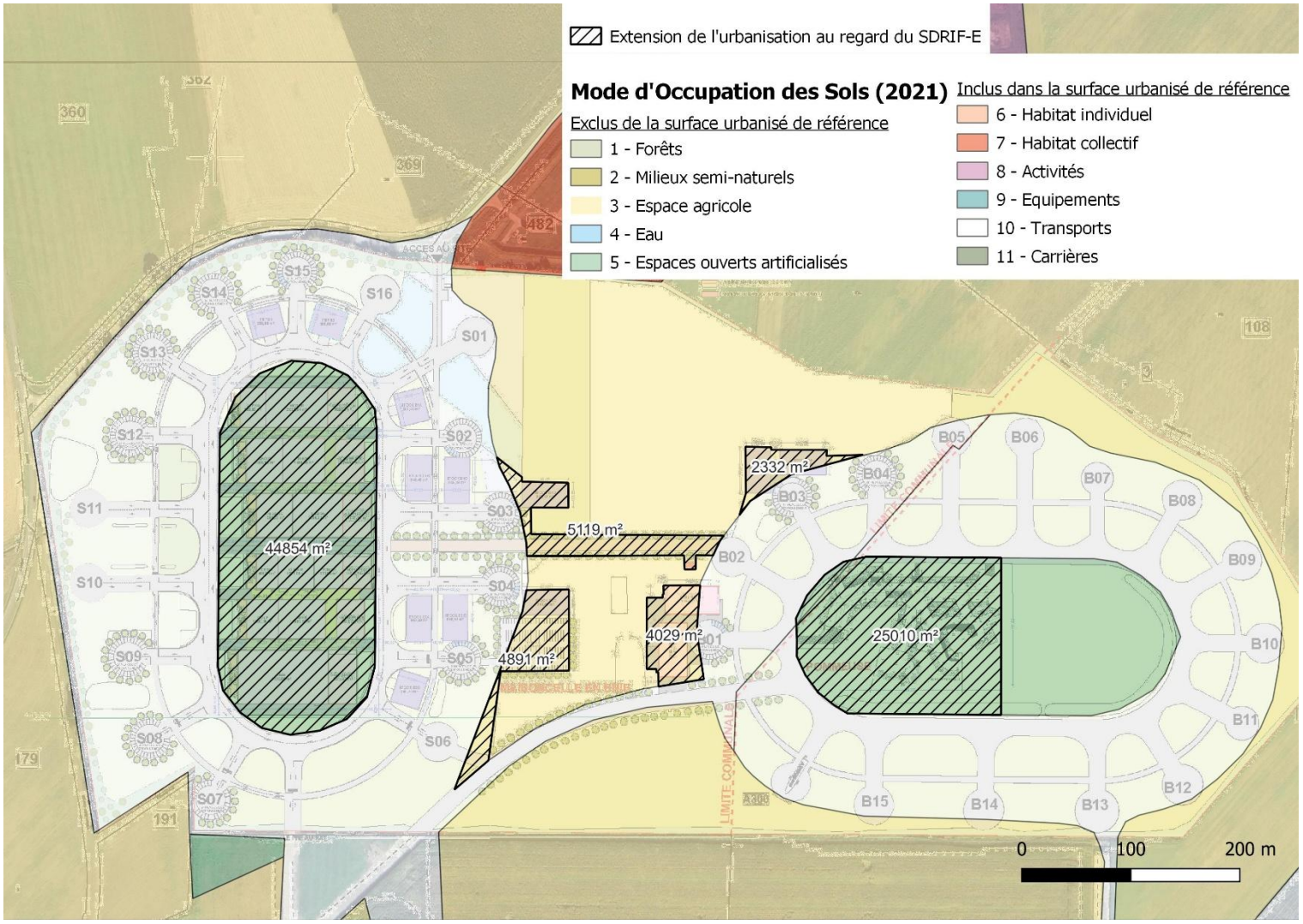


Sur le site du projet, les orientations sont les suivantes :

- **Secteur d'urbanisation préférentielle**
  Afin de prévoir les extensions nécessaires aux objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols, le SDRIF-E localise des secteurs d'urbanisation préférentielle.
  Ces secteurs offrent un potentiel pour la réalisation de projets urbains denses et de qualité, réfléchis à l'échelle de la commune ou du groupement de communes.
  Chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

Pour l'application du SDRIF-E, la superficie des espaces urbanisés de référence pour le calcul des capacités d'urbanisation est celle observée en 2021, d'après le mode d'occupation des sols.

Ainsi, l'extension de l'urbanisation engendrée par le projet correspond aux surfaces suivantes :



Réalisation INGESPACES / Source : MOS 2021, permis de construire TSF

Le projet entraine ainsi une extension de l'urbanisation de 8,6 ha selon les nouvelles définitions du SDRIF-E compatible avec la capacité d'extension octroyée au droit de l'emprise aéroportuaire.

- **Emprise aéroportuaire**
  Lorsque la fonction aéroportuaire des aérodromes est abandonnée, les documents d'urbanisme peuvent permettre :
  - d'y accueillir prioritairement des industries et des installations de production d'énergies renouvelables,
  - ou lorsque l'emprise se trouve en continuité de l'espace urbain constitué, des projets mixtes, dans le respect des orientations relatives à l'intensification de l'espace urbain.

Si l'emprise concernée est peu artificialisée, ils peuvent favoriser un retour à l'activité agricole ou des actions de renaturation.

COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SDRIF-E

La présente mise en compatibilité vise à permettre le développement d'une activité économique au sein de l'emprise de l'aérodrome COULOMMIERS-VOISINS avec le maintien d'une activité agricole sur site. Cette emprise n'est actuellement plus exploitée par ADP. Bien que le SDRIF-E oriente prioritairement vers l'accueil d'industrie et d'installation de production d'énergies renouvelables, il n'impose pas de destination précise pour la reconversion des sites aéroportuaires. Le projet développé par TSF est compatible avec le SDRIF-E.

Le projet, porté par TSF STUDIO 77, s'inscrit dans une optique d'industrie cinématographique, l'activité de tournage de film y étant possible grâce à la réalisation sur site des décors et accessoires éventuellement utiles aux tournages dans 4 bâtiments à usage d'ateliers spécifiquement dédiés.

Bien évidemment, pour permettre de satisfaire à l'ensemble des besoins d'une telle activité, des activités tertiaires sont également prévues avec notamment des studios de tournage. Il n'en reste pas moins que le projet est compatible avec les orientations du SDRIF-E qui privilégie l'accueil d'activités industrielles « au sens large » sans interdire l'exercice d'activités annexes en lien avec l'activité industrielle à proprement parler.

Pour l'application du SDRIF-E, la superficie des espaces urbanisés de référence pour le calcul des capacités d'urbanisation est celle observée en 2021, d'après le mode d'occupation des sols. Une part significative du site occupé par les espaces imperméabilisés des anciennes pistes et espaces de positionnement des aéronefs est considéré comme un espace déjà urbanisé (la Figure ci-avant identifie ces espaces, en blanc, comme des emprises ou droit desquelles toute nouvelle urbanisation ou aménagement n'est pas de nature à générer une diminution des espaces Naturels Agricoles ou Forestiers.

Le projet tel qu'il se présente aujourd'hui s'inscrit dans le respect de ce potentiel de consommation d'espaces ; en effet, la Figure ci-avant identifie également les espaces susceptibles de muter et de faire l'objet d'une artificialisation dans le cadre de la réalisation du projet (espaces hachurés).

L'ensemble de ces espaces correspond à une emprise globale de 8,6 ha d'extension. La localisation de ces espaces sur le plan permet d'expliquer le bilan foncier lié au projet et le respect des dispositions du SDRIF- E en matière de consommation d'espaces.

Cette extension est compatible avec la capacité d'extension octroyée de 10 ha en continuité de l'aérodrome.

2. Schéma de cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin de vie de Coulommiers a été approuvé le 3 mars 2014. Son périmètre s'étend sur 29 000 ha et se compose de 24 communes réparties à

l'époque en 2 communautés de communes : la Brie des Moulins (4 communes) et le Pays de Coulommiers (20 communes).

Le SCOT du bassin de vie de Coulommiers est intégrateur dans la mesure où il est compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France,
- Le SDAGE Seine-Normandie,
- Les SAGE des deux Morins et de l'Yerres,
- Le Schéma Départemental des carrières de Seine-et-Marne,
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie,
- Les Plans Climat Energie Territoriaux.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT du bassin de vie de Coulommiers identifie 3 objectifs majeurs :

- Axe 1 : une organisation territoriale en lien avec les mobilités qui accompagne l'affirmation du pôle de Coulommiers
- Axe 2 : la valorisation patrimoniale de tout le territoire pour un espace de haute qualité
- Axe 3 : des objectifs de développement en lien avec l'ambition du territoire en termes de développement résidentiel, économique et commercial.

D'après un extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT, le site d'étude se trouve au sein d'un secteur où il faut définir et maintenir les aires paysagères agricoles lisibles et de qualité. Le SCoT définit les objectifs visant à garantir la préservation et la mise en valeur, sur le long terme des typicités de la qualité paysagère naturelle et bâtie du territoire dont ici les espaces agricoles. Cette disposition concerne l'Axe 2, qui se subdivise en 5 grandes orientations.

Pour mémoire, au sein de l'Axe 3, le SCoT indique :

- « Afin de favoriser le renforcement du pôle économique de Coulommiers, le SCoT a pour objectif de conforter la vocation de l'aérodrome à destination des activités de loisirs et de tourisme dès lors que celles-ci ne contreviennent pas au bon fonctionnement de l'activité aéroportuaire et s'inscrivent dans la cohérence de la planification spatiale » ;
- « Un objectif de création de 4 250 emplois qui traduit un effort prioritaire dans le domaine de l'économie, afin d'augmenter son taux d'emploi et offrir davantage de possibilités à ses actifs de travailler dans le territoire » ;
- « L'enveloppe foncière maximale mobilisable, lorsque le recours à des extensions urbaines est nécessaire pour la réalisation de projets répondant aux besoins résidentiels et économiques, est fixée à 206 hectares dont 132 ha pour le développement résidentiel et 74 ha pour les parcs d'activités économiques » (p.87 du DOO du SCoT).

Ces 74 ha concernent les trois secteurs suivants :

- Parc d'activités en entrée ouest de l'agglomération de Coulommiers (ZAC de Mouroux) : 20 ha
- Extension du parc d'activités dit de la prairie Saint-Pierre sur la commune de Chailly en Brie : 34 ha
- Opérations d'aménagement dans les polarités secondaires (Boissy le Chatel, Pommeuse, Mouroux, Faremoutiers) : 20 ha

Le territoire n'a pas connu le développement économique escompté ces dernières années. Au total, 20 à 30 ha seulement ont été mobilisés pour le développement des activités économiques. En effet certains secteurs initialement identifiés comme des espaces de développement économique ne sont pas reconduits dans le cadre du SDRIF-E. À titre d'exemple, l'extension de la zone d'Activités de Chailly en Brie – Coulommiers qui concernait une emprise d'extension urbaine de 34 ha est réduite à 10 ha, (la zone d'extension de l'urbanisation afférente ne sera pas mise en oeuvre en raison de sa non-compatibilité avec le potentiel foncier dégagé au niveau du SDRIF-E).

Cette réduction du potentiel de consommation foncière à vocation de développement économique et industriel est actée dans certains documents d'urbanisme qui se sont appliquée à prendre en compte les dispositions du SDRIF-E (à titre d'exemple le PLU de la commune de Boissy le Chatel en cours de finalisation a exclu de son développement une emprise de près de 4 ha).

À ce jour, le développement économique à l'échelle du périmètre du SCoT est essentiellement orienté sur deux secteurs, la ZAC dite de « Mouroux » à proximité du périmètre de projet et la zone économique de Coulommiers au sein de laquelle des disponibilités foncières sont encore disponibles. L'extension de l'urbanisation telle que projetée n'est donc pas de nature à remettre en cause le potentiel de développement économique initialement défini à l'échelle du SCoT en 2014.

Il faut également rappeler que le SCoT devra être mis en compatibilité avec le SDRIF-E trois ans après son adoption, et cela conduira à prévoir un développement économique conforme aux pastilles d'urbanisation inscrites au SDRIF-E. Or, le site de projet est concerné par une pastille d'urbanisation préférentielle.

Enfin, afin de favoriser le renforcement du pôle économique de Coulommiers, le SCoT a pour objectif de conforter la vocation de l'aérodrome à destination des activités de loisirs et de tourisme dès lors que celles-ci ne contreviennent pas au bon fonctionnement de l'activité aéroportuaire et s'inscrivent dans la cohérence de la planification spatiale.

COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (volet économique)
La présente mise en compatibilité vise à permettre le développement d'une activité économique au sein de l'emprise de l'aérodrome COULOMMIERS-VOISINS tout en maintenant l'activité aéronautique. En outre, ce projet s'inscrit plus largement dans les objectifs du bassin de vie avec la volonté intercommunale de renforcer l'attractivité du territoire et les interactions avec les entreprises seine-et-marnaises. Ainsi, le projet est compatible avec les orientations du SCOT actuellement en vigueur.

Le SCOT a parfaitement intégré **les enjeux du SRCAE**. Par sa politique en matière d'amélioration de l'habitat, d'aménagement territorial et de mobilité (structuration des polarités urbaines, développement des nœuds d'intermodalité, des transports collectifs et des liaisons douces) et de développement des énergies renouvelables, il contribuera à sa mesure à l'obtention des objectifs fixés.

COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (volet SRCAE)

La présente mise en compatibilité vise à permettre le développement d'une activité économique au sein de l'emprise de l'aérodrome COULOMMIERS-VOISINS ayant pour objectif de promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture particulière (utilisation des transports en commun existants et promotion de leur développement, organisation de navettes entre les gares les plus proches et les studios de cinéma…). De plus, le développement d'emplois locaux (emplois directs et indirects) va permettre de réduire les distances parcourues par les habitants pour se rendre sur leur lieu de travail.
En outre, le projet va contribuer à la transition énergétique du territoire avec la réalisation d'ombrières solaires sur les espaces de stationnement.

La prise en compte des orientations des SAGE est assurée par le SCOT notamment à travers :

- une maîtrise des pollutions d'origine agricole par la gestion des ruissellements (relations fonctionnelles avec les trames vertes et bleues)

- une protection contre les pollutions urbaines : maîtrise des rejets issus des STEP et des ruissellements urbains, et fonctionnement des installations ANC. Au regard de leurs capacités épuratoires, la protection des zones humides, des ripisylves, des haies et bosquets (portée d'ores et déjà par la Trame verte et bleue) est donc renforcée dans les axes de ruissellement.

- Le fait d'assurer que les capacités d'assainissement et leur évolution permettent l'atteinte des objectifs de développement qu'ils prévoient tout en conservant un niveau de rejet compatible avec la capacité de réceptivité du milieu :
    - maîtriser les rejets issus des ruissellements à la source (liens avec les objectifs de prévention des inondations),
    - s'assurer du bon fonctionnement des installations autonomes par la mise en place des SPANC, plans ou programmes
    - favoriser les techniques de génie écologique dans la gestion de l'hydraulique des opérations d'aménagement (noues, bassins de rétention,…). Ces aménagements seront compatibles avec les milieux naturels limitrophes (logique TVB) et pourront être traités comme espaces publics paysagers,
    - favoriser la perméabilité des abords des milieux aquatiques et humides (cours d'eau, mares, …) en maintenant un recul de l'urbanisation (de 25 m) et en encourageant les aménagements urbains perméables (chaussées drainantes,…) sur ces surfaces.

- La gestion quantitative des masses d'eaux
  L'économie d'eau potable dans l'habitat et les activités figure parmi les objectifs du SCOT afin d'assurer la disponibilité durable de la ressource en eau. Cet objectif se traduit par deux orientations : l'adéquation des capacités d'approvisionnement et des perspectives de développement des communes et l'utilisation rationnelle des ressources en eau potable.

- La gestion des milieux aquatiques

En compatibilité avec les dispositions du SAGE en vigueur, le SCOT s'inscrit en faveur d'une préservation ou, le cas échéant, d'une restauration des fonctions écologiques des cours d'eau et espaces aquatiques et de leur rôle de support aux échanges et à la circulation des espèces

Les zones humides sont préservées de l'urbanisation dans l'objectif de conserver leur richesse biologique, la qualité des habitats qu'elles constituent pour les espèces qui leur sont inféodées et leur rôle dans la régulation hydraulique. En compatibilité avec les modalités prévues dans le SDAGE, les zones humides altérées par des projets d'équipements ou d'aménagement d'intérêt général ne pouvant s'implanter ailleurs (système « E.R.C ») doivent être compensées afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

- La gestion des risques

  De façon stricte et prioritaire les documents d'urbanisme se conforment aux dispositions des Plans de Prévention des Risques inondation (PPRi) approuvés ainsi qu'à leurs modifications éventuelles. En outre, dans un objectif de prévention et de recherche d'une minimisation des aléas liés au réseau hydrographique, rappelons que le SCOT demande aux collectivités de :
  - réaliser un schéma des eaux pluviales,
  - maîtriser les ruissellements à la source notamment pour les nouvelles surfaces imperméabilisées (à l'échelle de l'opération et de la parcelle),
  - favoriser les techniques de génie écologique dans la gestion de l'hydraulique des opérations d'aménagement (noues, bassins de rétention,…). Ces aménagements seront compatibles avec les milieux naturels limitrophes (logique TVB) et pourront être traités comme espaces publics paysagers,
  - favoriser la perméabilité des abords des milieux aquatiques et humides (cours d'eau, mares, …) en maintenant un recul de l'urbanisation (de 25 m) et en encourageant les aménagements urbains perméables (chaussées drainantes,…) sur ces surfaces.

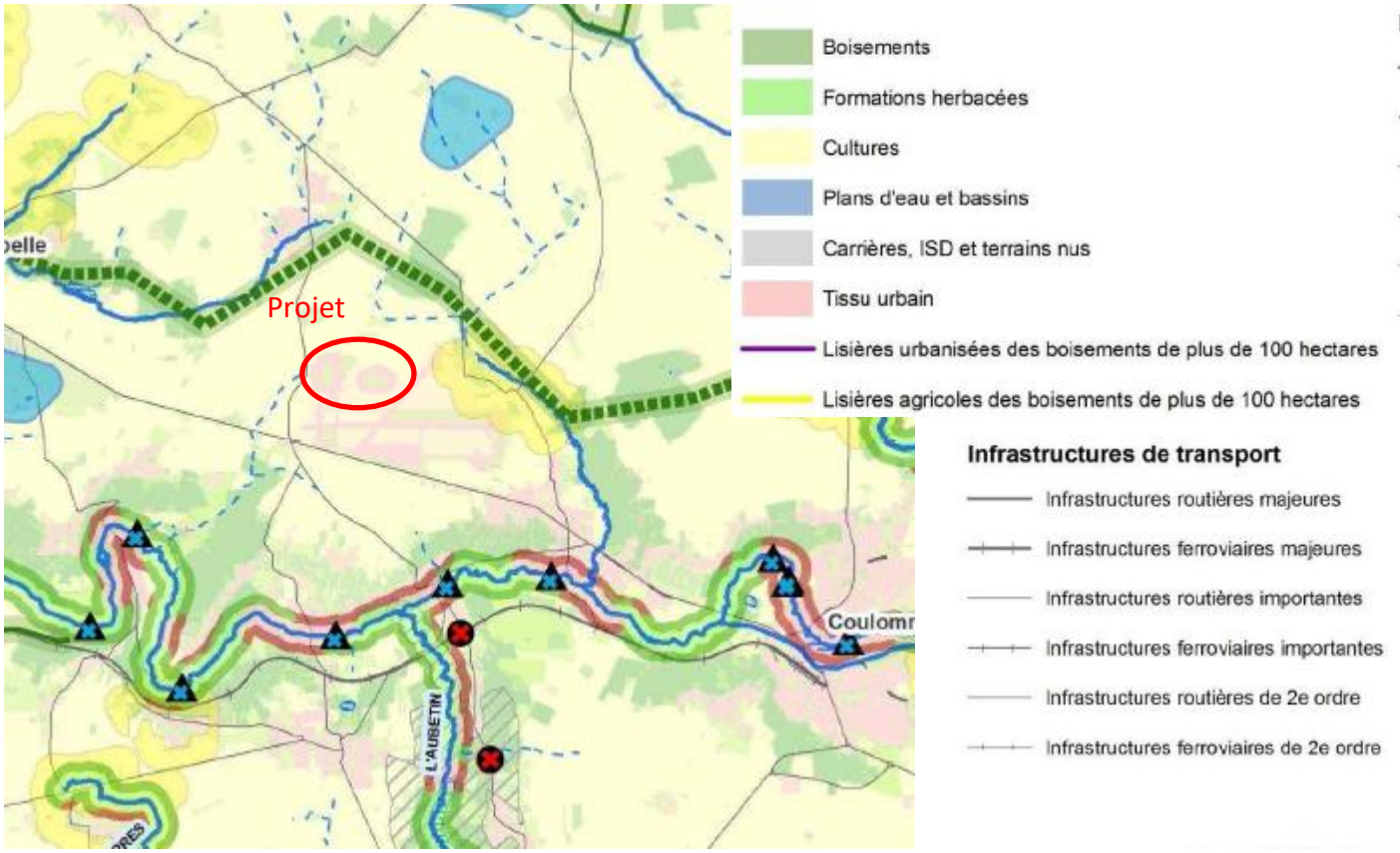
COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT (volet SAGE)
La mise en compatibilité prend en compte les différents objectifs du SAGE en intégrant :
- des dispositions particulières dans le règlement pour assurer le respect de la règlementation en vigueur concernant la gestion des eaux potables, de l'assainissement et des eaux pluviales. En outre, le règlement impose un traitement des effluents issus des activités et des eaux de ruissellement issues des vastes surfaces imperméabilisées.
- le PLU, à travers ses orientations d'aménagement et de Programmation et son règlement, qui entend préserver et développer la trame verte sur le site par l'aménagement de clôtures naturelles et d'espaces verts.
- Le PLU impose une perméabilité à hauteur de 50% de l'emprise du projet afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales aux abords directs du site.
- Le site du projet ne comprend pas de cours d'eau. Il n'existe donc pas d'enjeu en la matière.

3. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le SRCE d'Île-de-France est le volet régional de la trame verte et bleue. Co-élaboré par l'État et le conseil régional entre 2010 et 2013, il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique,
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Extrait de la carte des objectifs de préservation et de restauration



Source : SRCE

Sur le site du projet, le SRCE de la Région Ile-de-France n'identifie aucun objectif de préservation ou de restauration particulier. Sont identifiés du tissu urbain correspondant aux pistes ainsi que des cultures.

COMPATIBILITE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE SRCE
La présente mise en compatibilité est compatible avec le SRCE dans la mesure où aucun objectif de préservation ou de restauration n'est défini sur le site du projet et que la destination finale du site reste conforme à l'état initial tel que décrit dans le SRCE.

4. Plan Climat Air Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

À l'issue d'un travail de concertation, mené en 2021/2022, la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie a finalisé son Plan Climat Air Énergie Territorial. Arrêté en conseil communautaire en décembre 2022, il comprend notamment un diagnostic, des orientations stratégiques, un plan d'action pluriannuel et un Plan Air Renforcé.

La stratégie, élaborée dans le cadre de cette démarche, s'articule autour de plusieurs 5 axes forts :

- La réduction de gaz à effet de serre ;
- L'adaptation au changement climatique ;

- La sobriété énergétique ;
- La qualité de l'air ;
- Le développement des énergies renouvelables.

Le PCAET poursuit actuellement une phase règlementaire, avec la sollicitation des avis des autorités environnementales. S'en suivra une consultation publique avant une adoption définitive en conseil communautaire.

V. PRINCIPALES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Le projet de mise en compatibilité du PLU procède à une évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du plan de zonage, du règlement et des OAP.

Sont présentées ci-après uniquement les incidences et mesures de la mise en compatibilité du PLU de pommeuse sur l'environnement.

1. Incidences des modifications du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La modification des orientations du projet d'aménagement et de développement durables ne présente pas d'incidences notables dans la mesure où le secteur impacté pouvait d'ores et déjà accueillir de nouvelles constructions liées à la vocation d'aviation de loisirs de l'aérodrome de Coulommiers voisins.

2. Incidences des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Dans le PLU approuvé, ce secteur n'est pas couvert par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, la définition d'une OAP sur la zone UP permet d'encadrer l'aménagement du secteur et une meilleure prise en compte de l'environnement au regard du PLU approuvé.

En effet, les orientations nouvellement définies sur le site dans le cadre du PLU visent à :

- Assurer la sécurité des déplacements avec la création d'un seul accès sécurisé depuis la RD15 (accès situé sur la commune de Maisoncelles-en-Brie).
- Garantir l'insertion de ces constructions en assurant une transition entre les espaces bâtis et les espaces agricoles et naturels. Cette transition doit être réalisée au moyen d'espaces verts situés sur le pourtour des espaces bâtis.
- Maintenir de vastes espaces perméables pour conserver une partie du caractère agricole et naturel du site. Cette orientation présente divers objectifs :
    - Maintenir, en partie, les activités existantes sur le site,
    - Préserver la perméabilité des sols,
    - Maintenir une partie de la biodiversité en place.

3. Incidences liées aux modifications des documents règlementaires

La mise en compatibilité du PLU conduit au reclassement d'une zone UZ en une zone UP visant le développement de studios de cinéma.

Ainsi, la procédure vise à permettre une destination supplémentaire au sein d'une zone d'ores-et-déjà constructible. La mise en compatibilité permet ainsi, en complément des autres destinations permises dans le PLU en vigueur, les constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires dans l'exercice d'une activité de production cinématographique.

Les paragraphes suivants permettent de comparer le règlement applicable sur le site avant et après la mise en compatibilité, et de faire ressortir les éventuels impacts qui en découlent.

Pour rappel, le site était classé en zone UZ dans le PLU approuvé, et en zone UP dans le cadre de la présente mise en compatibilité.

Article 3 : conditions de desserte du terrain

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les règles du présent article pourront ne pas être appliquées dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les accès et voiries nouvelles doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées. Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée, et notamment le Département, s'agissant des RD. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic de façon à éviter les risques pour la sécurité des usagers. Les conditions d'accès doivent en outre être compatibles avec les orientations définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU).

Incidences positives

Le règlement de la zone UP n'induit pas d'impacts sur l'environnement dans la mesure où le règlement permettait d'ores et déjà de garantir une bonne accessibilité.

Le règlement de la zone UP ainsi que les OAP imposant un unique accès au droit de la RD permettent une meilleure prise en compte des questions de sécurité.

Article 4 : condition de desserte des terrains par les réseaux publics

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
Eau potable Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau d'eau potable public ou privé. Assainissement Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors-circuit et la construction directement raccordée au réseau, lorsqu'il sera réalisé. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux, est interdite. Eaux pluviales […] Les eaux pluviales des constructions nouvelles devront mettre en œuvre des techniques d'infiltration et de rétention des eaux avec des rejets limités dans le réseau, lorsqu'il existe et que ses capacités sont suffisantes. Dans le cas contraire, le traitement des eaux pluviales devra être réalisé intégralement au sein de l'unité foncière avec rejets éventuels vers un émissaire naturel limités à 1l/s/ha pour une pluie décennale. Distribution électrique et de télécommunication	1) Alimentation en eau potable Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur. 2) Assainissement L'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation et la législation en vigueur et conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement approuvé ; sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Cependant, dans le cas d'une impossibilité technique d'assurer la gestion des eaux usées à l'échelle du périmètre de projet (terrain non drainant par exemple), un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après avis et accord du service gestionnaire. Les effluents issus des activités doivent subir un traitement conforme à la réglementation en vigueur avant d'être rejetés. 3) Eaux pluviales La gestion des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle sauf impossibilité technique. Dans ce cadre un rejet vers un exutoire extérieur pourra être autorisé après accord préalable du service gestionnaire et de la mairie. […] Les eaux de pluie issues de vastes surfaces imperméabilisées doivent faire l'objet d'un traitement adapté avant leur rejet dans le réseau collecteur ou le milieu naturel. Une

Les réseaux de communication et de distribution de l'énergie doivent être enfouis. De même, sur le domaine public les nouveaux réseaux seront enterrés.	gestion au travers de techniques alternatives doit être envisagée (réalisation de noues d'infiltration,) Toutefois pour les secteurs déjà imperméabilisés ou en cas d'impossibilité d'infiltration en raison de contraintes techniques spécifiques, les eaux devront faire l'objet de rétentions avant leur rejet dans le réseau. Ces rejets doivent être à débit contrôlé sur la base d'un débit de fuite de 1l/s/hectare pour des pluies de récurrence décennale. 4) Autres réseaux Les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés.

Incidences positives

Le règlement de la zone UP n'induit pas d'incidences sur l'environnement.

Le règlement de la zone UP permet une meilleure prise en compte du risque de pollution des sols en imposant un traitement des eaux résiduelles d'activités ; il en est de même pour les eaux pluviales issues de grandes surfaces imperméabilisées. Il permet également une meilleure gestion des eaux pluviales, conformément aux dispositions du règlement d'assainissement.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
Dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 934 aucune construction ne peut être implantée, exception faite des cas prévus par l'article L 111.12 du Code de l'Urbanisme. Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie de desserte existante ou à créer, ou avec un retrait de 1 mètre minimum. Les nouvelles constructions et les extensions de construction ne sont pas autorisées dans une bande de 6 mètres mesurée de part et d'autre de l'emprise des cours d'eau.	Les constructions et installations doivent s'implanter en respectant un retrait minimum de 10 m des voies et emprises publiques. Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs. Celles-ci pourront s'implanter soit à l'alignement des voies soit en respectant un recul minimum de 1 m par rapport aux limites d'emprise.

Absence d'incidence

Le règlement de la zone UP n'induit pas d'incidence sur l'environnement dans la mesure où la partie du projet située sur la commune de Pommeuse n'est pas bordée par une voie ou emprise publique. Elle se trouve incluse intégralement au sein de l'aérodrome Coulommiers-Voisins.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 mètres des limites séparatives. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, elles pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait de 1 mètre minimum.	Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en retrait minimum de 1 m de ces limites.

Absence d'incidence

Le règlement de la zone UP est plus permissif concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ce qui peut induire des incidences sur l'environnement. Toutefois, la présente mise en compatibilité vise une maîtrise de l'imperméabilisation des sols à travers les articles 9 et 13 ainsi que par l'intermédiaire des OAP définissant des espaces perméables à maintenir. De plus, la plus grande liberté laissée quant à l'implantation par rapport aux limites permet une meilleure optimisation du foncier consommé, ce qui évite la consommation de davantage d'espaces naturels ou agricoles.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
Non règlementé	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière située sur la commune.

Incidences positives

Le règlement de la zone UP permet de réduire les impacts des futures constructions dans la mesure où l'emprise au sol n'est pas règlementée dans le PLU actuellement en vigueur. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU permet une réduction de 85% de l'emprise au sol potentielle des constructions sur le secteur de projet. Cela permet ainsi de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité sur le site.

Article 10 : Hauteur des constructions

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle du plan horizontal du Plan de Servitude Aéronautique (PSA).	La hauteur maximale des constructions est limitée à 20 m au faitage ou à l'acrotère (sous réserve des prescriptions liées aux servitudes aéronautiques).

Incidences

La hauteur maximale reste conditionnée au respect de la servitude aéronautique, la modification du règlement est donc sans incidence en la matière.

La hauteur est désormais limitée à 20 m afin de permettre la réalisation constructions comprises entre 6 et 20 m.

Mesures

Les documents règlementaires imposent une insertion paysagère du projet (cf. article 13 et OAP) afin de réduire l'impact des constructions sur le paysage environnant.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
Dispositions générales […] Les parkings en étage et leurs façades doivent participer de façon qualitative à la composition architecturale de la construction. Ainsi, les véhicules situés dans ces espaces de stationnement ne devront pas être visibles de la voie. Par ailleurs, les rampes devront être intégrées à la construction. L'éclairage devra participer à la composition de l'espace et mettre en valeur, selon les besoins du projet, les volumes, les éléments d'architecture ou de végétation. […] Dispositifs spécifiques Toutes les dispositions techniques devront être mises en oeuvre pour minimiser l'impact visuel des antennes de radio téléphonie. Les systèmes individuelles et collectives de réception, les appareils techniques (exemple : les ventilations), devront être situés sur les toitures et ne pas être visibles de la voie. Les bouches d'aération et les autres dispositifs techniques nécessaires au bon	Rappel : […] Ainsi, pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration avec le cadre bâti proche : - les toitures et les murs végétalisés ; - les panneaux solaires (ou autres dispositifs mettant à profit les énergies renouvelables) ; - les dispositifs de gestion et de récupération des eaux pluviales pour un usage domestique ; - tout autre matériau ou dispositif technique ou architectural à même de renforcer l'isolation thermique des constructions sous réserve de ne pas remettre en cause l'aspect architectural des façades existantes. Forme : Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des constructions doit limiter l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi, la

fonctionnement des immeubles devront soit participer à la composition architecturale du bâtiment, soit être masqué par des acrotères ou par d'autres éléments de façade afin de ne pas être perceptibles depuis les espaces publics.	fragmentation d'un volume restant trop important sera être imposée. <u>Matériaux et couleurs :</u> Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis dans le souci de s'intégrer et mettre en valeur les paysages urbains. Les bardages et toitures doivent être de ton mat. La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue. L'utilisation de matériaux réfléchissants ou brillants est interdite. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, … est interdit. <u>Clôtures :</u> Les murs pleins sont interdits. Les murs pleins sont interdits. Les clôtures doivent être constituées : - Soit d'une clôture « naturelle » (merlon paysager, haie dense…), - Soit d'une clôture reprenant un vocabulaire agricole (piquets de Châtaigniers, grillage à mouton...) En outre, est également autorisé un grillage vert rigide doublé ou non d'une haie.

<u>Incidences positives</u>

La mise en compatibilité du PLU vise à renforcer les prescriptions relatives à l'aspect extérieur des constructions en imposant des règles concernant la forme, les matériaux et couleurs des constructions. Ces nouvelles règles ont pour objectif de réduire l'impact des constructions sur le paysage.

En outre, le règlement ainsi que les OAP visent à un meilleur traitement des abords du site, avec la définition de règles encadrant les clôtures. Dans tous les cas, ces clôtures devront être naturelles.

Article 12 : Stationnement

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises. Celles-ci peuvent être réalisées soit : - Sur le fond concerné, - Sur un fond tiers moyennant accord du tiers et du gestionnaire de plate-forme - Sur des espaces publics réalisés pour le gestionnaire de plate-forme. Aménagement paysager des parkings extérieurs : Les zones de stationnement extérieures devront obligatoirement être plantées de la façon suivante : Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement (soit une distance de 10 mètres environ). Des haies pourront être implantées le long des clôtures délimitant les surfaces de stationnement.	Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Les parcs de stationnement, de toute nature, doivent répondre aux exigences des articles L. 113-11 et suivants du Code de la construction et de l'habitation en matière de pré-équipement nécessaire à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Incidences positives

Comparativement au PLU en vigueur, la plantation des arbres de stationnement a été supprimée au regard de l'évolution législative récente relatives aux ombrières solaires. En effet, le projet prévoit un ombrage des places de stationnement par l'installation de panneaux solaires photovoltaïques contribuant à créer une partie de l'énergie nécessaire au fonctionnement de l'activité.

En outre, le règlement de la zone UP permet une meilleure prise en compte de la législation récente pour la prise en compte du rechargement des véhicules électriques et des cycles (le règlement complet reprend les exigences des articles L. 113-18 à 20 du code de la construction).

Article 13 : Obligation de réaliser des espaces libres et plantations

Zone UZ du PLU approuvé	Zone UP de la mise en compatibilité
Les espèces végétales invasives avérées annexées au règlement sont à proscrire.	Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations

Les constructions et installations nouvelles devront être accompagnées par un aménagement paysager, assurant l'intégration paysagère.	définies dans le document des OAP (pièce n°4 du PLU). En outre : A minima, 50 % de la superficie de l'unité foncière située sur la commune est perméable sous une forme favorable à la biodiversité ou à la culture. Un accompagnement végétal s'inscrivant dans une logique d'intégration globale du projet doit être réalisé. […] Toute plantation d'espèces cataloguées invasives, allergisantes et non locales est interdite. Les projets de construction et d'aménagement doivent rechercher la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

Incidences positives

La mise en compatibilité du PLU présente une incidence positive sur l'environnement en imposant a minima que 50% de la superficie de l'unité foncière soit perméable. En effet, le PLU en vigueur permet une imperméabilisation des sols à hauteur de 100%.
En conclusion, le règlement permet une réduction de 50% de l'imperméabilisation des sols.

Le règlement de la nouvelle zone UP a en outre pour objectif une plus forte protection de la biodiversité en imposant la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres sains.

CONCLUSIONS CONCERNANT LES INCIDENCES POTENTIELLES DE LA MISE EN COMPATIBILITE

La mise en compatibilité de PLU de Pommeuse permet une meilleure prise en compte de l'environnement sur le site du projet grâce à la définition d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation et à de nouvelles prescriptions règlementaires qui encadrent plus vertueusement le projet. Ces prescriptions s'attachent à permettre au projet de voir le jour, tout en limitant la constructibilité sur le site afin de limiter les incidences sur les sols, le paysage et l'environnement et de maintenir voire développer dès que possible la biodiversité en place.

Ainsi, la mise en compatibilité du PLU présente globalement des incidences positives sur l'environnement du projet. Ces incidences sont détaillées dans l'étude d'impact du projet.