

## Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par les services de l'Etat en Ile-de-France (DRIEE, DRIEA, DDT, ARS, DRIAAP et STAP). Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens.

Il est recommandé de le renseigner et de le joindre à la demande accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier.

**Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire. Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.**

### 1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Modification de PLU	Commune de La Ferté-sous-Jouarre

### 2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie
Courriel	
Personne à contacter + courriel	Arnaud Mahot arnaud.mahot@coulommierspaysdebrie.fr

### 3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	La Ferté-sous-Jouarre
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	9 703 habitants au 1 <sup>er</sup> janvier 2020 La population est en augmentation régulière depuis le début des années 1990.
Superficie du territoire	10,06 km <sup>2</sup>

### 3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

### 3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les motivations de ce choix de procédure ?

*Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme, motivations citées dans la délibération lançant la procédure*

**La procédure de modification du PLU de La Ferté-sous-Jouarre entend mettre en œuvre plusieurs ajustements du dispositif réglementaire du PLU, qui poursuivent les objectifs suivants :**

1. **Prendre en compte de nouveaux projets :**
  - Modification de l'OAP Chanzy pour permettre la réalisation d'un groupe scolaire,
  - Modification de l'OAP thématique sur les liaisons douces.
  
2. **Effectuer quelques évolutions d'écriture réglementaire :**
  - Ajustement des règles particulières de l'article 7 en zones UAa et UH,
  - Ajustement de l'article UH 8,
  - Ajustement de l'article 3-2-1 en toutes zones,
  - Ajustement de l'article 4-5 en zone UAb,
  - Ajustement de l'article 2 en zone UBa,
  - Ajustement de l'article 2 en zone UE,
  - Ajustement de l'article 15 en zones UAa et UAb
  
3. **Ajuster le glossaire et les définitions :**
  - Ajustement de la définition d'ouvertures créant des vues,
  - Ajustement de la définition du sous-sol,
  
4. **Ajuster les dispositions réglementaires graphiques :**
  - Ajustement de la limite de la zone UX rue Pierre Marx,
  - Protection des boisements sur la Plaine de la Barre,
  - Création d'une zone UXa,
  - Ajustement des linéaires commerciaux à protéger.

**Ces ajustements réglementaires étant de faible ampleur et ne modifiant que de manière marginale les droits à construire sur la commune de La Ferté-sous-Jouarre, la procédure de modification est donc adaptée pour l'évolution du PLU.**

#### **Choix de la procédure :**

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme. C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

5. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement

Durables (le PADD) ;

6. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
7. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit en majorité de corrections, de reformulations de dispositions dans le règlement, de mises à jour des orientations d'aménagements, d'orientations et de modifications mineures sur le plan de zonage, **sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduisant pas de protections listées au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme.**

**3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.**

Le projet fait-il l'objet d'une démarche AEU (approche environnementale de l'urbanisme) de l'Ademe ?

La modification ne fera pas l'objet d'autres types de procédures ou consultations réglementaires. Néanmoins, elle fera l'objet d'une enquête publique conjointe avec une procédure de révision allégée portant sur un projet de parc de stationnement d'une cinquantaine de places dans le cadre des travaux d'extension et de réaménagement du collège des Glacis.

### 3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?  
- ce(s) document(s) a-t- il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ?

Le SCoT Marne-Ourcq a été élaboré sur un territoire comprenant la commune, approuvé le 6 avril 2017. Néanmoins, ce SCoT a été annulé en mars 2018.

Il n'est pas concerné par un CDT.

- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?

Le territoire est concerné par le SAGE Petit et Grand Morin, approuvé le 10 février 2016 et dont l'arrêté d'approbation a été signé le 21 octobre 2016.

- un PNR ? Si oui, lequel ?

Le territoire n'est pas concerné par un PNR. Néanmoins, la création du Parc Naturel Régional de la Brie et des Deux Morin a reçu un avis favorable du Préfet de Région le 17 septembre 2020. L'élaboration de la Charte du PNR est ainsi en cours. La commune de La Ferté-sous-Jouarre sera alors couverte par ce PNR.

**3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?**


**Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets est-elle prévue ?**

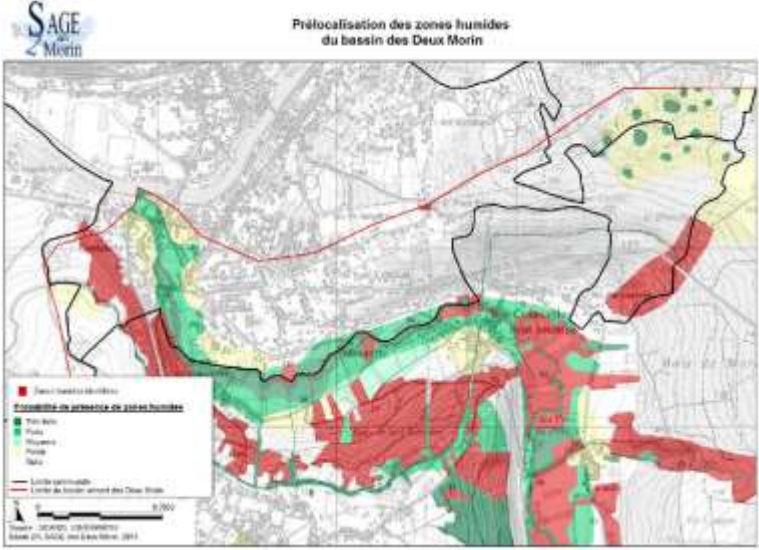

L'élaboration du PLU, approuvé le 11 décembre 2017, a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

#### **4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé**

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

<b>4.1. Milieux naturels et biodiversité</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés</b>
Zone Natura 2000		<b>X</b>	
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional		<b>X</b>	Le territoire n'est pas concerné par un PNR. Néanmoins, la création du Parc Naturel Régional de la Brie et des Deux Morin a reçu un avis favorable du Préfet de Région le 17 septembre 2020. L'élaboration de la Charte du PNR est ainsi en cours. La commune de La Ferté-sous-Jouarre sera alors couverte par ce PNR.
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	<b>X</b>		Deux ZNIEFF de type 2 en cours de validation par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) sont identifiées : le ru des Effaneaux et boisements associés, et la vallée du Petit Morin.  La ZNIEFF au nord est éloignée de toute urbanisation actuelle ou future (à environ 300 mètres de la future zone d'activités d'entrée de ville au nord de la RD 603).  La ZNIEFF au sud se situe aux abords du Petit Morin, en limite de l'urbanisation existante. Il n'existe pas de projet particulier sur ce secteur.
Arrêté préfectoral de protection de biotope		<b>X</b>	
Réservoirs et continuités	<b>X</b>		La Marne est identifiée comme corridor de la sous-trame bleue, à fonctionnalité réduite, du fait notamment de l'artificialisation

<p>écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)</p>			<p>des berges. Le Petit Morin est lui un corridor fonctionnel. Au nord, le bois de Marcy est identifié comme réservoir de biodiversité. Au sud-est, les bois Bricard, de la Choisie et de la Ville font partie d'un corridor fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité. Les espaces naturels et boisés sur le coteau Nord (Limon, Favières) et sur le plateau agricole sont identifiés comme corridor de la sous-trame herbacée, et plus précisément comme corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes. De même pour les espaces à l'est (Bondons...). Au niveau de Condetz, un obstacle à l'écoulement des eaux du Petit Morin est identifié.</p>
			 <p>Le projet de PLU prévoit la protection et la mise en valeur des abords des cours d'eau avec la préservation des espaces verts alentour (notamment le jardin de l'île). Il est prévu de réaménager une partie de la rive gauche, avec la requalification d'un secteur aujourd'hui dégradé. Le PLU prévoit de protéger strictement les espaces boisés tels que le bois de Marcy, les bois Bricard, de la Choisie et de la Ville, mais aussi les bois et resserres dans l'espace agricole au nord du territoire. Le secteur de projet des Bondons est situé dans le corridor de la sous-trame herbacée, il faudra donc définir dans l'OAP sur ce secteur un aménagement spécifique pour conserver ce corridor fonctionnel.</p>
<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>		<p><b>X</b></p>	
<p>Zone humide ayant</p>	<p><b>X</b></p>		<p>Le SAGE des 2 Morin a permis la délimitation de zones humides</p>

<p>fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document</p>			<p>probables, identifiées sur la carte ci-dessous. Une zone Nhi a été identifiée au sein du PLU, avec un dispositif réglementaire adapté ayant pour objectif de favoriser la préservation de leur caractère humide.</p>  <p>Par ailleurs, dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, les services de l'Etat avaient fourni un Porté à connaissance identifiant des zones à enjeu pour de potentielles zones humides.</p>  <p>La procédure de modification n'induit pas l'évolution de l'impact sur les zones humides identifiées par le SAGE des 2 Morin et par le Porté à connaissance de l'Etat fourni à la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU.</p>
<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	<p><b>X</b></p>		<p><b>Les ENS :</b> 2 ENS sont identifiées sur le territoire communal : le bois de la Barre et le bois de la Bergette.</p>



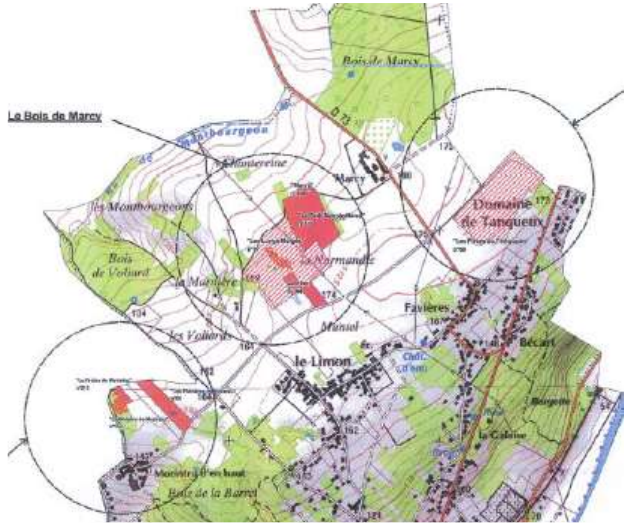
Ces espaces sont protégés en zone N et EBC dans le PLU.

Des **EBC** sont identifiés dans le cadre du PLU actuel, sur une superficie d'environ 237 ha.

La présente procédure n'entend pas faire évoluer la délimitation des EBC. En revanche, elle entend permettre la protection complémentaire, en tant qu'Espace Vert protégé, d'un petit boisement situé sur les bords de Marne, pour garantir sa protection.

<b>4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti</b>			
<b>Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	<b>Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?</b>
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologiques) ?		<b>X</b>	
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		<b>X</b>	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		<b>X</b>	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		<b>X</b>	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		<b>X</b>	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?		<b>X</b>	
Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)		<b>X</b>	



4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués ( <i>base de données BASOL</i> ) ?	X		La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif identifie 1 site sur le territoire communal : l'ancien Centre EDF-GDF Services Seine et Marne, situé 17 rue de Reuil.  Ce site ne présente pas de danger majeur (aussi bien pour l'homme que pour les eaux souterraines). Il n'est pas prévu de projet d'envergure à proximité de ce site.
Anciens sites industriels et activités de services ( <i>base de données BASIAS</i> ) ?	X		53 sites sont recensés sur cette base de données : il s'agit par exemple de coopératives agricoles, de stations-service, de garages, de drogueries. Ces activités sont surtout situées le long des départementales 603, 402, 407 et en centre-ville.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	X		Anciennes carrières : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les exploitations à ciel ouvert : exploitations de meulrières</li> <li>• Les exploitations souterraines : exploitations de gypse</li> </ul> 
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		X	

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?

Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		<b>X</b>	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		<b>X</b>	La Marne et le Petit Morin présentent les mêmes qualités d'eau : pour l'année 2011, ils présentent un bon état écologique global. L'état chimique global est en revanche mauvais ; la présence de HAP est identifiée.  Le projet de modification du PLU ne modifie pas les règles de gestion des eaux pluviales ayant pour but de limiter les rejets directs dans la Marne et le Petit Morin, ce qui permet de préserver la qualité de l'eau.
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		<b>X</b>	

<b>Usages :</b>	<b>OUI</b>	<b>NON</b>	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	<b>X</b>		D'une manière générale, le réseau présente une capacité suffisante pour assurer les besoins futurs.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	<b>X</b>		La commune est concernée par une ZRE pour la nappe de l'Albien.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	<b>X</b>		D'une manière générale, le réseau présente une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles opérations de logements.

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels ( <i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i> ), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		Risque d'inondation dans la vallée de la Marne et celle du Petit Morin Risque d'effondrement des anciennes carrières souterraines Aléa de retrait-gonflement des argiles Présence d'ICPE, d'un site BASOL et de sites Basias Transport de matières dangereuses <u>Incidences sur l'aléa :</u> La présente procédure d'aggraver pas ces risques et l'exposition des habitants.
Plans de prévention des risques ( <i>naturels, technologiques, miniers</i> ) approuvés ou en cours d'élaboration ?	X		PSS de la vallée de la Marne valant PPR.
Nuisances connues ( <i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i> ) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?		X	
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?	X		Arrêté préfectoral relatif au bruit des infrastructures de transport terrestre (ligne SNCF, RD603, RD407 et RD402) <u>Incidences du projet sur la nuisance :</u> La présente procédure d'aggraver pas ces nuisances et l'exposition des habitants.

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	OUI	NON	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?		X	
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET),	X		Plan climat énergie du Département de Seine et Marne

<p>Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?</p>			<p>Une procédure de PCAET a été lancée en décembre 2020 à l'échelle de la CA Coulommiers Pays de Brie.</p> <p>Agenda 21 Fertois dont les objectifs sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver les ressources naturelles (eau, énergies, matières premières....) et lutter contre le réchauffement climatique (réduire l'usage de la voiture, promouvoir les bâtiments moins gourmands en énergies fossiles...)</li> <li>- maîtriser le développement de la ville (améliorer l'offre de logement et les services à la population, maintenir le dynamisme associatif et l'ensemble des activités de loisirs, développer l'emploi local...)</li> <li>- permettre à tous de se sentir bien dans la ville (la rendre plus accessible aux personnes à mobilité réduite, favoriser la démocratie participative, mieux connaître les besoins des populations fragiles pour savoir y répondre....)</li> </ul>
<p>Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?</p>		<p><b>X</b></p>	

#### 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

##### Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)

Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?

Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?

Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?

Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?

Sur quelles perspectives de développement (*démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée*) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?

La présente procédure n'induit pas de nouvelle consommation foncière par rapport au PLU approuvé. Il est à noter que l'évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Chanzy induit la relocalisation de 50 des 60 logements prévus initialement sur ce site vers un autre site en intensification des espaces urbains (sur le site de l'ancienne gendarmerie une fois son déménagement effectué).

**Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :**

Non

Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?

Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (*densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...*) ont été préalablement examinées ?

Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser?

Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (*sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...*).

### 5. Liste des pièces transmises en annexe

- Le PLU approuvé le 11 décembre 2017 et applicable.
- Le rapport de présentation de la présente procédure de modification.

### 6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (facultatif)

--