

Demande d'examen au cas par cas

"Modification" du plan local d'urbanisme de Couilly-Pont-aux-Dames (77)

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir 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 (voir la note d'information de juillet 2013). 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 :

Modification du P.L.U. approuvé le 14 juin 2019.

2. Identification de la personne publique responsable :

Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.

courriel : Arnaud.Mahot@coulommierspaysdebrie.fr

personne à contacter courriel : M. Arnaud Mahot - Arnaud.Mahot@coulommierspaysdebrie.fr
ou le Maire de Couilly-Pont-aux-Dames : Monsieur le Maire - mairie@couillypontauxdames.fr
ou le bureau d'études : Eric Henderyksen - eu.creal@wanadoo.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure :

3.1. Caractéristiques générales du territoire

Nombre d'habitants concernés (au dernier RGP) : 2 125 habitants (INSEE 2018).

Evolution démographique : [population stable depuis 2008 \(environ 2 100 habitants\)](#).

Superficie du territoire : [475 hectares \(source : INSEE\)](#).

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement ?

- [La modification du P.L.U est axée sur les points suivants :](#)

[1 - La rectification d'erreurs matérielles dans le PLU, qui concernent :](#)

- Une possibilité d'extension des constructions existantes à offrir dans le PLU dans la zone Azh (un PC a été autorisé mais actuellement le règlement n'en tient pas compte) : la solution, sous réserve d'accord du SAGE, réside dans un ajustement à introduire dans le règlement, pour y autoriser les extensions des constructions existantes.

Ajout, en secteur Azh : "L'extension, dans la limite de 70 m² d'emprise au sol¹, des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme".

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

[2 - La suppression de l'emplacement réservé n° 5 pour le cimetière.](#)

¹ L'extension est de 69 m².

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

Deux secteurs sont envisagés, le secteur 5b, bien que situé dans le périmètre du projet de ZAP, étant inscrit dans l'hypothèse où le secteur 5a s'avérerait inadapté, en raison de sa pédologie ou des ruissellements constatés localement, à l'aménagement du cimetière.

| numéro | situation | bénéficiaire | superficie approchée (m2) | destination |
|--------|---|--------------|---------------------------|---------------------------------|
| 5a | A l'ouest de la RD 436 | Commune | 8.500 | Création d'un nouveau cimetière |
| 5b | Au Nord de l'espace urbanisé, Est RD 436. | Commune | 5.700 | Création d'un nouveau cimetière |

3 - En tant que de besoin, diverses améliorations qualitatives du règlement ne remettant pas en cause l'économie générale du PADD.

Plus précisément :

Toutes zones : interdiction des clôtures sommaires : "Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les bâches, pare-vues et claustras en textile ou en bois sont interdits".

En zones UB, UC, UX et 1AU (Articles 6 : stationnement) ajout d'une obligation d'aménager une place de stationnement couverte : deux places de stationnement par logement "dont une au moins sera couverte".

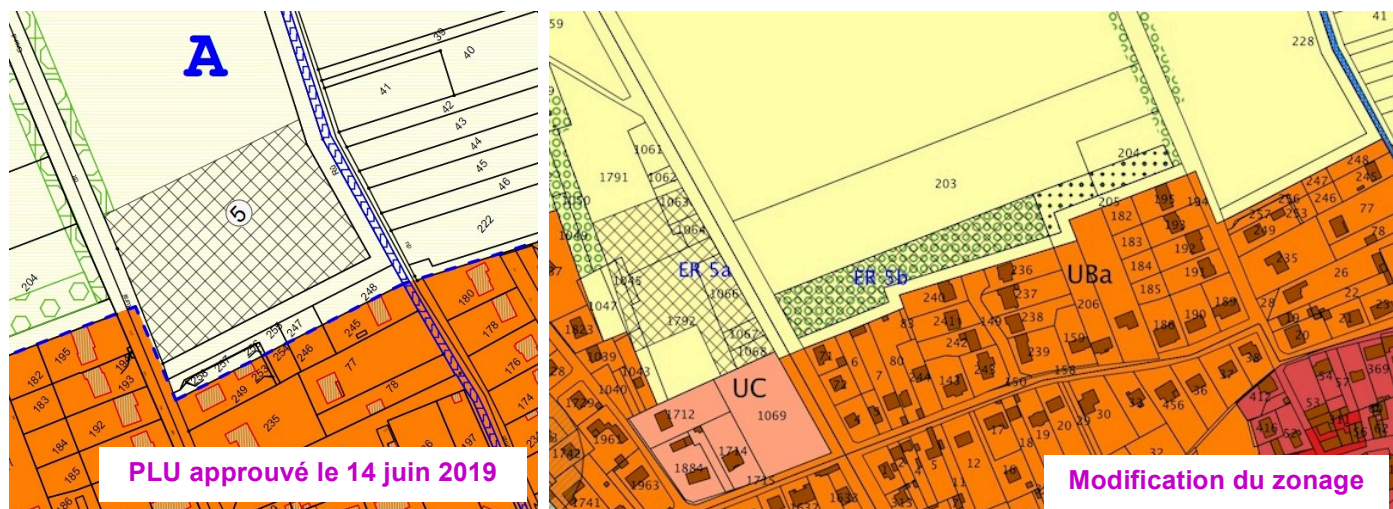
3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ?

Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Augmentation de droits à construire en secteur Azh (pour étendre un bâtiment existant). Rectification des limites de la zone UBa. Déplacement d'un emplacement réservé.

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme.

NOTA BENE : l'emplacement réservé n° 5b comporte aussi un espace boisé classé. Cet EBC sera supprimé dans le contexte d'une procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, rendue nécessaire pour y intégrer les conséquences du jugement du TA de Melun n° 190615, en date du 9 avril 2021.



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 CDPENAF, 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 passage en CDPENAF n'apparaît pas nécessaire.

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

- un ScoT ? **Oui, en révision.**
- un Contrat de Développement Territorial ? **Non.**
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle2 » ? **Oui.**
- un (ou plusieurs) SAGE ? **Oui, SAGE des Deux Morin (Adopté par la Commission Locale de l'Eau des Deux Morin le 10 février 2016, approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2016 DCSE SAGE 01 le 21 octobre 2016).**

- un PNR ? **Oui (en projet).**

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? **Non.**

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 ? **Sans objet.**

*

*

*

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

| 4.1. Milieux naturels et biodiversité | | | |
|--|-----|-----|---|
| 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 ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés. |
| Zone Natura 2000 | | Non | Aucun site présent dans le territoire communal. Le plus proche est celui d'Isles-lès-Villenoy, à 2 km du centre du village : FR1112003 des Boucles de la Marne. |
| Réserve naturelle ou PNR ? | | Non | Le PNR est en projet. |
| Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II. | | Non | A proximité : Les Bois de Montguillon et de la Garenne à St Germain-sur-Morin, le plan d'eau d'Isles-les-Villenoy, et des boisements et pâtures à Quincy-Voisins. |
| Arrêté préfectoral de protection de biotope ? | | Non | |
| Réservoirs et continuités écologiques repérées par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ? | Oui | | D'après le l'IAU (p. 44 du RP), on observe un réservoir de biodiversité le long du Morin. Celui-ci correspond à l'ENS du Petit Pont (ENS communal, sur le site de la peupleraie de la Maison de Retraite des Artistes, située en face des terrain de sport, le long du Grand-Morin), et à celui de la Frayère du Marais (ENS départemental). <i>D'une superficie de 7 ha, la frayère du Marais est située sur les communes de Crécy-la-Chapelle et Couilly-Pont-aux-Dames. Ce nouvel espace naturel sensible était autrefois occupé par une peupleraie. L'acquisition puis l'aménagement de ce site par le Conseil général permettent aujourd'hui de constituer un champ d'expansion des crues du Grand Morin.</i> <i>Réalisés à l'automne 2007, les travaux de terrassement ont permis la constitution d'une cuvette de près de 1,7 ha connectée au Grand Morin, le talutage en pente douce des berges et la restauration du chemin latéral à la voie ferrée. Cet aménagement, d'un coût de près de 225 000 €, a été soutenu financièrement par l'Entente Marne et l'Agence de l'Eau Seine Normandie.</i> <i>Source : conseil départemental 77</i> |
| Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? | | Non | |
| Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ? | Oui | | Il existe un zonage règlementaire dans le SAGE des Deux Morin. |
| Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ? | Oui | | Oui. Voir supra. Pas de forêt de protection. Espace boisé classé : pour la plupart des boisements de la Commune. |

| 4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti | | | |
|---|------|-----|---|
| Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un (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 ? |
| Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ? | Oui. | | L'église Saint-Georges : Datation : XIIe - XIIIe siècle. Classée MH 1906. Son périmètre protégé a été remplacé par une ZPPAUP, approuvée le 27 février 2009 par arrêté municipal, et qui est en cours de révision. |
| Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ? | | Non | |
| Site inscrit et son intégration dans le milieu ? | | Non | |
| ZPPAUP ou Aire de mise en valeur du patrimoine ? | Oui. | | ZPPAUP en cours de révision (transformation en Site Patrimonial Remarquable). |
| Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ? | | Non | |
| Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ? | Oui. | | Dans la ZPPAUP (cônes de vue). |

| 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 dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? |
| Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (BASOL) | | Non | |
| Anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) | Oui | | 16 références sont répertoriées dans la base de données BASIAS. (Voir pages 16 – 17 du RP). |
| Carrières et/ou projet de création ou extension de carrières ? | | Non | |
| Projet d'établissement de traitement des déchets ? | | Non | |

| 4.4. Ressource en eau | | | |
|---|-----|-----|---|
| 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 ? |
| Périmètre de protection (immédiat, rapproché, éloigné) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ? | | Non | Le captage AEP de Couilly a été abandonné (source : SAGE des Deux Morin). |
| Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ? | Oui | | Pas de projet à proximité immédiate des cours d'eau. |
| Présence d'un captage prioritaire Grenelle ? | | Non | |
| 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 ? | Oui | | |

| | | | |
|--|-----|-----|--|
| Le projet est-il concerné par une ZRE ? | | Non | La Commune n'est pas située dans la ZRE de la nappe de Champigny (arrêté préfectoral du 12 octobre 2009). |
| 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 ? | Oui | | Capacité de la station : 15 000 EH (pour 13 224 habitants desservis). L'épuration est « sans anomalie » apparente. Source : http://www.services.eaufrance.fr/donnees/service/153039/2015 |

| 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 (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ? | Oui | | PPRI du Grand Morin, partie aval de Tigeaux à Saint-Germain-sur-Morin (approuvé par arrêté préfectoral 06 DAIDD ENV n°221 du 10 novembre 2006). Une partie du territoire communal de Couilly-Pont-aux-Dames est identifié en aléa moyen à fort concernant le risque de retrait-gonflement d'argiles. |
| PPR approuvés ou en cours d'élaboration ? | Oui | | Voir supra. Plus : arrêtés préfectoraux 2001 DAI 1 URB n°075 à 135 du 11 juillet 2001 concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. |
| Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ? | Oui | | L'autoroute A 4 (catégorie 1), la RD 934 (catégorie 3), ainsi que la RD 436 (catégorie 3 et 4), sont mentionnées dans l'arrêté préfectoral n°99 DAI1CV102 du 19 mai 1999 relatif aux secteurs affectés par le bruit. |
| Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore, arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures, plan de protection du bruit dans l'environnement ? | Oui | | Voir ci-dessus (mais Couilly-Pont-aux-Dames n'est pas concerné par le PEB de l'aérodrome de Meaux-Esby). |

| | | | |
|---|-----|-----|--|
| 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 dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? |
| Enjeux spécifiques relevés | | Non | |
| Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ? | | Non | La question énergétique est traitée en pages 140 et 141 du Rapport de Présentation. On peut noter : la présence du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de l'Ile-de-France et du Plan Climat Energie Territorial (PCET) de Seine-et-Marne. |
| Projet éolien ou de parc photovoltaïque ? | | Non | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| 4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain | Incidence de l'ensemble du PLU | | |
| Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers) | <u>Les objectifs généraux de consommation d'espaces du PLU approuvé sont inchangés :</u> - Le zonage a été établi en donnant la priorité à l'urbanisation des dents creuses, des secteurs situés en continuité du tissu bâti du village, ou des sites déjà desservis en VRD ou de faciles d'accès. - Les « extensions » (qui sont en réalité incluses dans le tissu bâti du village) seront dans tous les cas limitées à 5% au plus de l'espace urbanisé de 2012, c'est-à-dire environ la moitié des 10 % permis par le SDRIF (orientations du SDRIF au titre des secteurs de développement à proximité des gares et des pôles de centralité à conforter). | | |
| Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces (...) ? | <u>Les objectifs généraux de consommation d'espaces du PLU approuvé sont inchangés :</u> Rectification d'une erreur matérielle concernant les limites de la zone UBa, déplacement de l'ER n°5 pour création d'un nouveau cimetière. | | |
| Quels sont les espaces dédiés à la densification / à l'urbanisation ? | | | |

| | |
|---|---|
| <p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p> | <p>L'occupation du sol, entre 2012 et 2017 est marquée par une augmentation de 0,92 ha des espaces ouverts artificialisés et par une diminution nette de 1,53 ha des espaces construits artificialisés (source MOS, en page 8 de la présente notice).</p> |
| <p>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 ?</p> | <p><u>Les objectifs du PLU initial sont inchangés :</u></p> <p><u>Démographie</u> : objectif de stabiliser la population à environ 2500 habitants en 2030 (environ + 15 %). De nouvelles résidences pourront se construire en densification, par division ou conversion des bâtiments, ainsi que par divisions foncières.</p> <p><u>Economie</u> : l'objectif est de favoriser à la fois le développement touristique et des ZAE existantes, en favorisant l'implantation d'entreprises artisanales ou commerciales en périphérie du bourg (Zones des Moulins et des Marceaux).</p> <p><u>Equipements</u> : l'objectif est de permettre le développement de la Maison de Retraite des Vieux Comédiens (zone UE rue Bengel).</p> <p>Concernant la zone UE des Alois, l'objectif est d'aménager un espace récréatif (parc urbain) le long de la RD 934, et de restructurer l'offre d'équipement de superstructure le long de la rue du Stade (construction d'un CLSH et d'un Gymnase).</p> <p>Concernant l'emplacement réservé inscrit dans la zone UX des Moulins, celui-ci doit permettre la construction d'un équipement communautaire (la construction d'une piscine est projetée).</p> |
| <p>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire ? Si oui :</p> | <p>Non.</p> |
| <p>Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?</p> | <p>Sans objet, s'agissant d'une rectification d'erreur matérielle (limite de la zone UBa), et de la translation de l'emplacement réservé n°5.</p> |
| <p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu bâti existant (...) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit-il les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?</p> | <p>Les objectifs du PLU initial sont inchangés.</p> |

| | |
|--|--|
| 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 ...). | |
| | <p>Les objectifs du PLU initial sont inchangés.</p> <p>Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.</p> |

| | |
|---|---|
| Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ? | <p>Non.</p> <p>Motivations : la modification du PLU porte uniquement sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une rectification d'erreur matérielle (secteur UBa), - le déplacement d'un emplacement réservé, - une extension de construction existante en secteur Azh, - des ajustements réglementaires mineurs. |
|---|---|

5. Liste des pièces transmises en annexe

- la fiche de demande d'examen renseignée (« Fiche DRIEE Couilly-Pont-aux-Dames »),
- la notice explicative du projet de modification du PLU,
- le plan de zonage du PLU approuvé,
- le plan de zonage du projet de modification du PLU.
- le projet de règlement modifié.
- Consommation d'espaces 2012 – 2017 (ci-dessous).

BILAN 2012 - 2017 (en ha)

| Type d'occupation du sol | Surface 2012 | Disparition | Apparition | Surface 2017 | Bilan |
|--|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|
| 1 Forêts | 82.48 | 0 | 1.99 | 84.47 | 1.99 |
| 2 Milieux semi-naturels | 23.46 | -4.3 | 0.96 | 20.12 | -3.35 |
| 3 Grandes cultures | 191.02 | 0 | 0 | 191.02 | 0 |
| 4 Autres cultures | 3.92 | 0 | 1.87 | 5.79 | 1.87 |
| 5 Eau | 6.74 | 0 | 0.1 | 6.84 | 0.1 |
| Espace agricoles, forestiers et naturels | 307.62 | -0.45 | 1.06 | 308.24 | 0.61 |
| 6 Espaces verts urbains | 44.26 | 0 | 0 | 44.26 | 0 |
| 7 Espaces ouverts à vocation de sport | 3.34 | 0 | 0 | 3.34 | 0 |
| 8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs | 3.43 | 0 | 0 | 3.43 | 0 |
| 9 Cimetières | 0.46 | 0 | 0 | 0.46 | 0 |
| 10 Autres espaces ouverts | 0.57 | -0.42 | 1.34 | 1.49 | 0.92 |
| Espaces ouverts artificialisés | 52.06 | -0.42 | 1.34 | 52.98 | 0.92 |
| 11 Habitat individuel | 72.27 | 0 | 0 | 72.27 | 0 |
| 12 Habitat collectif | 2.94 | 0 | 0 | 2.94 | 0 |
| 13 Habitat autre | 1.22 | 0 | 0 | 1.22 | 0 |
| 14 Activités économiques et industrielles | 6.34 | -0.96 | 2.08 | 7.46 | 1.12 |
| 15 Entrepôts logistiques | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 Commerces | 0.87 | 0 | 0.66 | 1.54 | 0.66 |
| 17 Bureaux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 18 Sport (construit) | 0.75 | 0 | 0 | 0.75 | 0 |
| 19 Equipements d'enseignement | 1.6 | 0 | 0 | 1.6 | 0 |
| 20 Equipements de santé | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs | 0.5 | 0 | 0 | 0.5 | 0 |
| 22 Autres équipements | 0.4 | 0 | 0 | 0.4 | 0 |
| 23 Transports | 21.91 | -0.3 | 0.42 | 22.03 | 0.12 |
| 24 Carrières, décharges et chantiers | 3.68 | -3.43 | 0 | 0.24 | -3.43 |
| Espaces construits artificialisés | 112.47 | -2.41 | 0.87 | 110.93 | -1.53 |
| Total | 472.15 | -3.27 | 3.27 | 472.15 | 0 |