

Plan Local d'Urbanisme

COUILLY-PONT
AUX-DAMIES

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 23 novembre 2012	prescrite le : 9 décembre 2021
arrêtée le : 20 octobre 2017	arrêtée le : 2 avril 2024
approuvée le : 14 juin 2019	approuvée le :
modifiée le : 29 juin 2023	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.1

**PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLES**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mordvain 77250 ECUELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :
4 mars 2025

LES BASES JURIDIQUES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

-	Rappel des objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme	1
-	Caractéristiques essentielles de l'urbanisme et des enjeux de Couilly-Pont-Aux-Dames	3
	L'urbanisme de Couilly-Pont-Aux-Dames	3
	Caractéristiques en termes de développement et de démographie	4
•	<u>Article L151-5 - Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme</u>	
	Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :	
-	d'aménagement :	7
-	d'équipement :	9
-	d'urbanisme :	11
-	de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	14
-	et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :	16
	Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :	
-	l'habitat :	17
-	les transports et les déplacements :	19
-	les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :	21
-	l'équipement commercial :	23
-	le développement économique et les loisirs :	24
	retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.	
	Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	25
	Conclusion : les orientations majeures du projet d'aménagement et de développement durables.	26

Rappel des objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme : (DELIBERATION DU 23 NOVEMBRE 2012)

Il apparaît, à la lumière des évolutions récentes du village, et vis-à-vis des besoins constatés en matière de développement, que la Commune envisage de réviser son plan d'occupation des sols. Cette révision est axée sur les points suivants, comme précisé dans la délibération du 23 novembre 2012 :

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

(Nécessité de transformer le P.O.S en P.L.U.)

• **Ces objectifs se concrétisent dans les exemples suivants :**

-  limiter l'extension de l'urbanisation au-delà des coteaux,
-  supprimer l'espace boisé classé des pommiers (route de Meaux) avec une compensation.
-  dans le quartier « des Saints-Yves », limiter la construction à la régularisation de l'existant.
-  maintenir en ENS communale l'ancienne peupleraie, instaurer un ENS dans le secteur des Saints-Yves.
-  supprimer un emplacement réservé rue de Condé,
-  Développer un véritable centre-ville



CARACTERISTIQUES ESSENTIELLES DES ENJEUX DE L'URBANISME A COUILLY-PONT-AUX-DAMES

A - L'urbanisme de Couilly-Pont-aux-Dames se caractérise par :

Une trame verte omniprésente, représentée par les espaces cultivés (202 ha), les forêts et boisements des coteaux et du plateau (79 ha), soit un total de 281 ha pour une superficie de 774 ha.

> Enjeu : gérer ces caractéristiques, protéger et valoriser les espaces naturels.

Une «trame résidentielle» à densité végétale variable, représentée par les quartiers d'habitat individuel (≈ 99 % du tissu construit), qui participe de la trame verte, en termes d'ambiance paysagère globale.

> Enjeu : gérer une relative densification du bâti, tout en préservant les cœurs d'îlots et le fonctionnement (en termes d'accès et de stationnement).

Des discontinuités dans l'urbanisation : représentées par les espaces naturels (coteaux) et agricoles qui séparent les espaces d'habitat.

> Enjeu : préserver ces coupures de l'urbanisation et figer l'urbanisation dispersée dans ses limites actuelles.

Une trame bleue qui traverse le territoire : avec le Grand Morin, affluent de la Marne, qui s'écoule à l'Ouest, en limite communale, ainsi que ses deux affluents, le ru de Champigny (ou du Mesnil) et le ru du Corbier.

> Enjeu : valoriser, protéger les berges et leurs espaces associés, pour préserver leur fonctionnement hydrologique (et leur valeur biologique).

Des éléments de développement économique importants en périphérie mais limités dans le centre-ville : la taille de la commune, comme la dispersion du bâti ne se prête pas à l'émergence d'une centralité très forte.

> Enjeu : 1 - Développer une centralité attractive dans le centre du village, y aménager un véritable espace public, avec du stationnement pour favoriser la fréquentation commerciale. 2 - renforcer le rôle économique de la commune par d'autres implantations commerciales ou artisanales ; faciliter le développement des entreprises existantes.

Une accessibilité routière complexe qui soulève des questions de lisibilité routière ou d'apaisement de la circulation, comme de stationnement : commandée par la RD 934 et la RD 436 dont les conditions de trafic sont la cause d'un réel danger et qui apportent de nombreuses nuisances. La commune est, de plus, desservie avec un réseau communal souvent étroit.

> Enjeu : améliorer les conditions de circulation, d'accès et de sécurité, d'une part, comme de stationnement, d'autre part.

B - Caractéristiques en termes de développement et de démographie :

- On observera que la densité de population (données 2009) à 2 106 habitants / 74,1 ha (logements) = 28,4 habitants/ha, et la densité en logements à 844 logements (totalité du parc) / 74,1 ha = 11,4 logements / ha (données 2009).
- Le « tissu urbain construit » (défini sur les cartes de l'IAU-RIF) s'est étendu de 20,1 ha entre 1982 et 2008 (soit 0,77 ha par an), dont 16,8 ha pour l'habitat, 2,44 ha pour les activités et 1 ha pour les équipements. L'espace urbain ouvert en 2008 représente 53,74 ha et les équipements environ 3,7 ha.
- Depuis 1982, l'espace construit s'est étendu principalement par extension des zones agglomérées et par remplissage des « dents creuses », avec un développement linéaire le long des voies et la création de quartiers (lotissements) d'habitat individuel et de sites d'activités (au Sud).

On compte encore cependant des espaces mobilisables dans la trame bâtie existante.

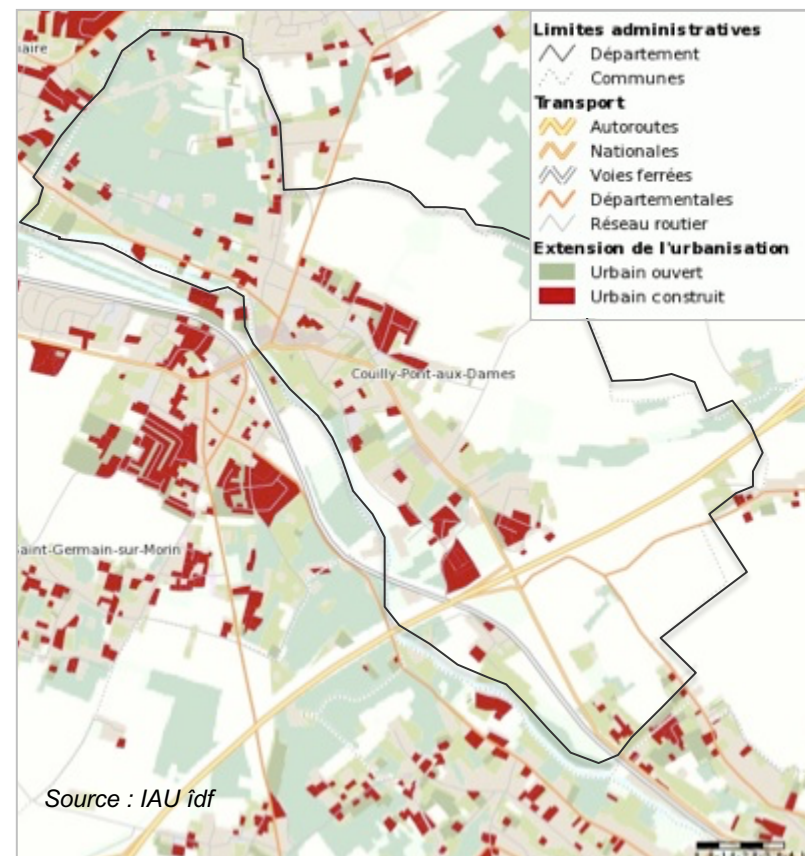
- La démographie actuelle résulte essentiellement d'un excédent migratoire important de 1975 à 1990, puis d'un solde migratoire positif pendant les deux périodes suivantes, mais en régression.

Le faible taux d'accroissement naturel cache en fait deux phénomènes opposés : un taux de natalité assez fort, conséquence directe du solde migratoire mais un taux de mortalité élevé, qui lui est parfois légèrement supérieur (entre 1975 et 1982 et entre 1999 et 2009), dû à la présence d'une maison de retraite.

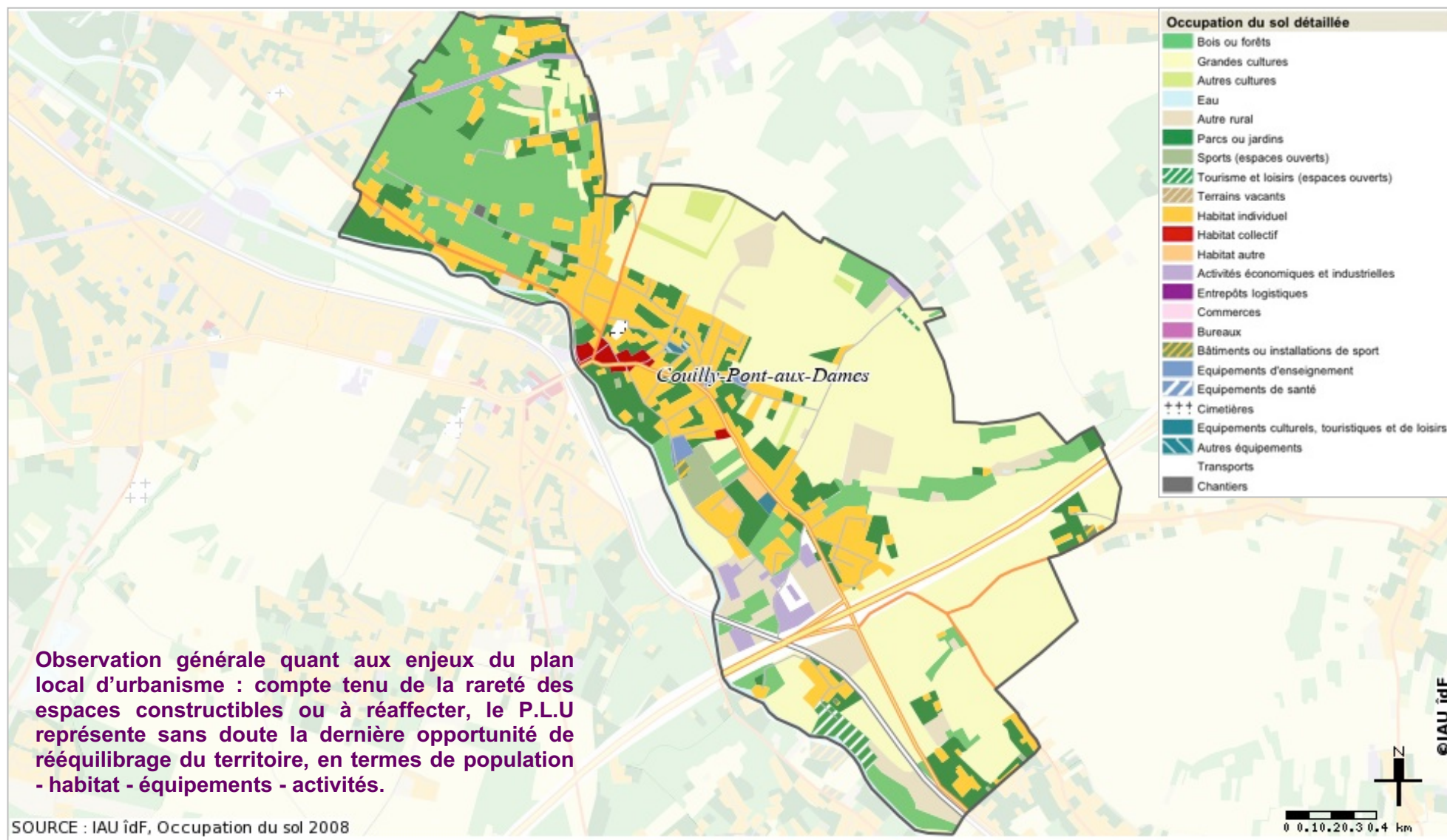
Les moins de 20 ans représentent, en 2009, 28,4 % de la population, contre 30,4 % en 1982, mais en augmentation par rapport à 1999 (26,2 %). Ces résultats traduisent l'impact à la fois d'un apport migratoire en diminution depuis 1990 et d'un solde naturel proche de zéro, depuis 1975.

Jusqu'en 2009, les évolutions sont aussi marquées par une diminution significative des personnes de 20 à 40 ans (29,1 % en 1982, 27,3 % en 1990, 25,8 % en 1999 et 24,6 % en 2009), signe d'un retard dans l'âge d'accès à la propriété (coût du foncier) **et la progression de la tranche d'âge des plus de 75 ans, depuis 1999. On notera que, sur 34 ans, l'évolution a été de 2,69 habitants par logement nouveau** (chiffre qui traduit une tendance à la décohabitation, le taux d'occupation des ménages passant de 2,87 à 2,70 habitants par logement de 1990 à 2009).

En termes de composition du parc de logements, on observe en 2009 une forte dominante de maisons individuelles (85,8 % de l'ensemble des logements, selon l'enquête du recensement 2009). En ce qui concerne les résidences principales, on peut aussi relever un pourcentage de logements locatifs (de toute nature : privés et publics) assez élevé pour une commune rurale (16 %) et une proportion importante de logements de 5 pièces et plus (52,8 %).



- **Carte de l'occupation des sols (source IAU Rif - 2008).**



La configuration et la localisation des secteurs bâtis ont été déterminées par la structure du relief, constituée par le plateau agricole de la Brie, entaillé par le Grand Morin.

Le territoire communal englobe le fond plat de la vallée du Grand Morin et les coteaux qui la bordent, orientés Sud-Ouest.

De fait, le site urbanisable se limite à une frange étroite, localisée entre la zone inondable du Grand Morin et le pied du coteau.

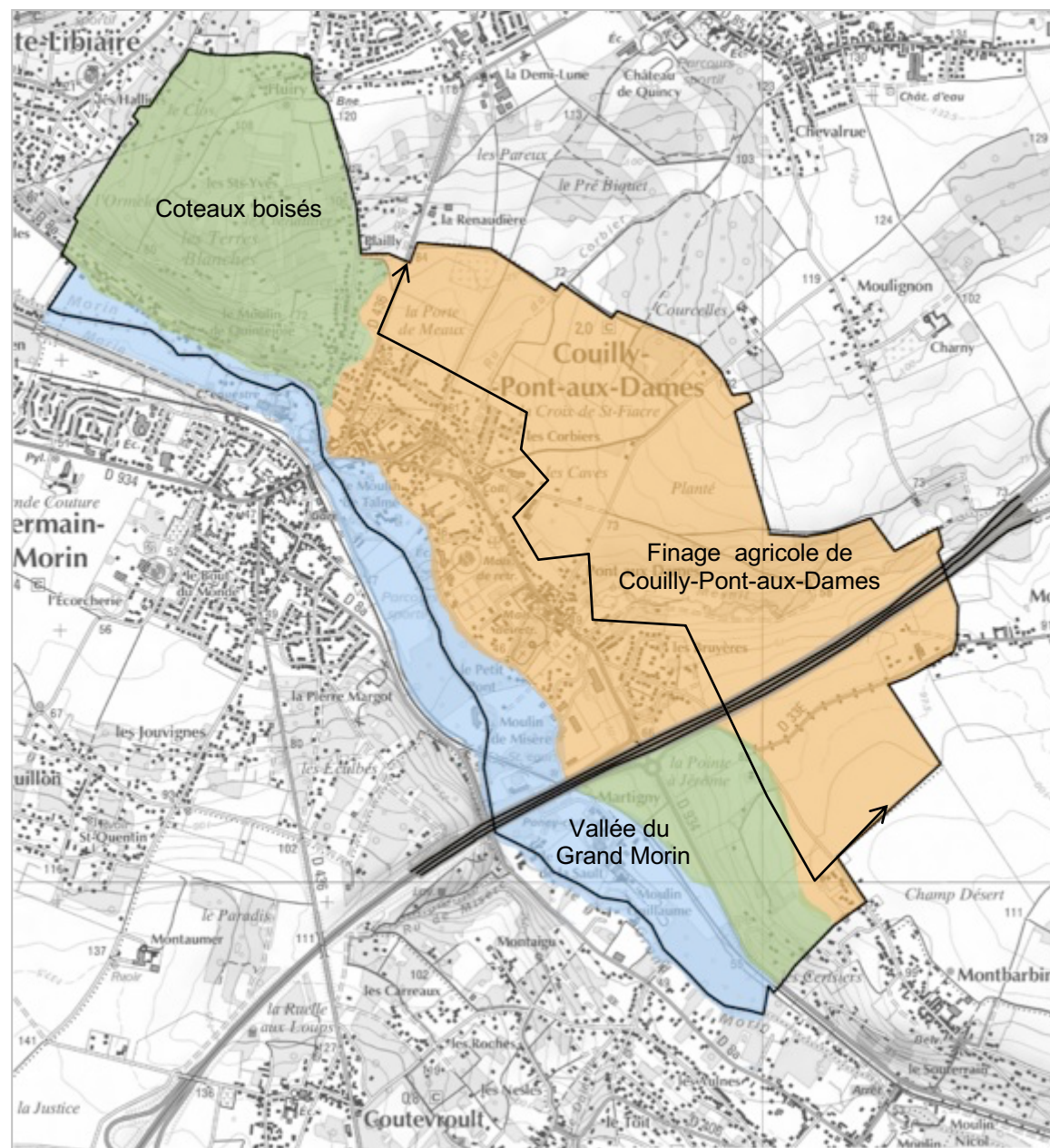
L'urbanisation s'est ainsi développée au pied des coteaux sur des terrains de faible pente et parallèlement à la vallée de Grand Morin.

Elle s'est poursuivie le long de la vallée de Condé-Sainte-Libiaire jusqu'à l'autoroute A4. Récemment, des constructions se sont établies sur le coteau le long de la voie en direction de Huiry.

La structure géomorphologique du territoire

Légende :

- Plateau agricole et boisé, entaillé par des vallonements
- Coteaux boisés ou cultivés
- Vallée du Grand Morin
- Passage de l'autoroute A4



PREMIERE PARTIE - LES THEMES TRANSVERSAUX DU PADD

1.1 - L'aménagement de l'espace : (que l'on définira ici comme *l'environnement et l'exercice de l'action publique sur son environnement*)

- **Constat (Les causes) :**

- Des avantages comparatifs :

- **Une attractivité** : richesse et diversité de son site naturel (vallée, coteaux, boisements) ; un patrimoine construit ancien de qualité. Une attractivité liée aussi à la desserte routière, ainsi qu'à la proximité de Paris et de son agglomération. Une proximité et une fréquence satisfaisantes de la desserte ferroviaire, ainsi qu'en transports en communs routiers.

- Un site naturel particulier **potentiel de développement touristique** et de randonnées, avec des paysages pittoresques de vallée. Un rôle d'attractivité commerciale significatif à l'échelle du canton.

- **Un cadre de développement, pour l'organisation de l'action publique** : la Communauté de Communes du Pays Créçois, le projet de Parc naturel régional de la Brie et des deux Morin (inscrit au schéma directeur régional du 27 décembre 2013).

- Des facteurs limitant :

- Un site globalement contraint, en termes d'aménagement : l'espace urbanisable est limité par les espaces agricoles, les pentes du coteau et la vallée.

- Une gestion difficile du trafic routier, en termes de **lisibilité routière ou d'apaisement de la circulation**, et de nuisances ainsi que de la circulation et du stationnement au niveau des voies communales souvent étroites.

- **Impacts (Les effets) :**

- Un potentiel de développement résidentiel et touristique, toutefois contrarié par divers facteurs limitant (services, réseaux, assainissement).

- Une attractivité *sélective*, qui s'exerce principalement sur des ménages avec familles déjà constituées (voiture, emplois, etc), compte tenu notamment des caractéristiques de la desserte (essentiellement routière) et du type de logements comme du bassin d'emplois.

- **Objectifs (La politique à conduire - cadre de vie bâti)**

- Soutenir l'équilibre démographique (répartition de la structure par âge), et équilibrer le fonctionnement du village dans la perspective d'un niveau de population stabilisé (en termes de commerces, de services, etc.).

- Renforcer l'attractivité du village en termes de services et commerces.

- Projeter un centre de village avec plus de commerces, où il puisse être facile de stationner, et vers lequel convergeraient les liaisons douces partant vers le super U et le collège de Saint Germain.
- Préserver les coupures de l'urbanisation sur les coteaux, avec un travail de restauration des haies, des chemins et des rus.
- Préserver le coteau de toute construction au sud de l'autoroute. Prolonger l'ENS de la vallée vers le sud.
- Définir des limites d'urbanisation. Limiter l'étalement urbain.
- Paysager les entrées du village et améliorer la **lisibilité routière et l'apaisement de la circulation**
- **Moyens (les outils de l'aménagement à mettre en place)**
 - Mettre en application, à travers le P.L.U, les orientations définies en passant à l'échelle de la réalisation (démarche opérationnelle).

Légende :

- Bois et forêts
- Cultures
- Eau
- Habitats individuels
- Habitats collectifs



1.2 - L'équipement de la commune :

- **Constat : (Les causes)**

Une offre en équipement suffisante.

Le groupe scolaire communal comprend 3 classes de maternelles (63 élèves en 2008) et 5 classes de primaires (143 élèves en 2008)

- Equipements généraux :

- Mairie - La Poste
- L'église Saint Georges - Un cimetière.

- Equipements sportifs et culturels :

- Sentiers de randonnée, vallée du Grand Morin, coteaux verdoyants
- Un comité des fêtes.
- Un foyer du troisième âge (l'Âge d'Or).
- Des associations sportives, culturelles et de loisirs.
- Un terrain de sport.
- Deux courts de tennis.
- Un centre équestre.
- Une bibliothèque associative).
- Une salle polyvalente (deux espaces de taille différente).
- Un pas de tir à l'arc.

- Equipements scolaires : (source : site Internet de la Mairie).



Groupe scolaire



Mairie



Terrain de sport



Maison de retraite

La commune de Couilly-Pont-aux-Dames comprend une école (école Fabre d'Eglantine : enseignement maternelle-primaire) avec cantine, garderie et centre de loisirs.

Une école privée sous contrat, "Ecole Ste Thérèse", propose un enseignement primaire et secondaire. Pour l'enseignement secondaire, l'établissement public qui accueille les élèves de Couilly de la 6ème à la 3ème est le collège de Saint-Germain-sur-Morin. Pour l'enseignement secondaire, un dispositif de ramassage scolaire permet aux élèves de se rendre au collège.

- Equipements de santé :

- Deux maisons de retraite privées (maison de retraite des comédiens et Les Airelles).
- Une maison médicale privée.

- Equipements de services :

On peut trouver un cabinet médical, un cabinet dentaire, deux notaires, un point de vente de journaux, deux services de taxi, un cabinet vétérinaire.

Plusieurs commerces (alimentation générale, boulangerie, magasins de vêtements, de chaussures, de meubles, librairie-papeterie, coiffure ...) existent dans la commune. Quelques artisans complètent les activités que l'on trouve à Couilly-Pont-Aux-Dames.

- **Impacts : (Les effets)**

- Une offre en équipements qui confirme la capacité de développement caractérisée au chapitre précédent.

- **Objectifs : (La politique à conduire)**

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

Un niveau en équipement de superstructure qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages). Soutenir les effectifs scolaires par une politique de développement démographique adaptée.

Aménager un gymnase situé à proximité des maisons de retraite, ainsi que des liaisons douces à réaliser. Anticiper une possible désertification médicale.

- **Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

Des études de programmation sont à mener.

Inscrire pour ce faire des emplacements réservés.

1.3 - L'urbanisme :

- **Constat : (Les causes)**

- Les édifices emblématiques du village (la mairie, l'église...), sont accompagnés d'autres immeubles présentant un intérêt patrimonial (maisons de maître, anciens moulins).

On peut distinguer principalement cinq types de tissus construits :

- **Les noyaux villageois anciens** : Couilly et Pont-aux-Dames, avec des constructions *traditionnelles* de la Brie (mélangeant bâti rural, maisons de ville et pavillons « bourgeois » datant de la fin XIX^e à début XX^e siècle).

Les maisons rurales sont édifiées en pierres d'appareil, et souvent restaurées avec soin (mais plusieurs bâtiments sont encore en attente de restauration) ;

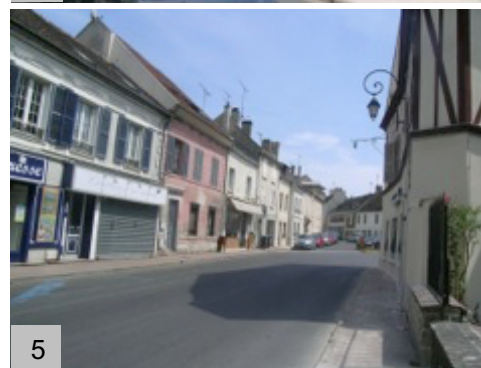
- **Les secteurs périphériques d'habitat**, plus ou moins, organisés et denses (lotissements d'habitat individuel, pavillons édifiés sur des *dents creuses*, urbanisations linéaires sur le coteau, etc.).

Ces pavillons contemporains sont le symbole des extensions les plus récentes du village, et d'une typologie variable, chacune reflétant les symboliques de son époque.

- **Les équipements collectifs** (communaux, maisons de retraites).

- **Les sites d'activités**, implantés « au coup par coup » ou sous forme de lotissements, à proximité de l'échangeur de l'A4.

- **Les espaces naturels de la vallée du Morin**, qui s'interpénètrent avec des secteurs bâtis, notamment à partir des propriétés correspondant aux anciens moulins et à partir des propriétés les plus vastes.



1,2,3,4 : rue Pasteur
5,6 : rue Cyprien Borgnon

- **Impacts : (Les effets)**

Un potentiel d'attractivité du territoire pour les habitants (cadre naturel, construit et résidentiel, tourisme ...), qui représente un facteur de développement.

Une image qualitative variable, cependant, en raison d'un traitement inégal de certains quartiers, en termes d'espaces publics et de constructions, et notamment dans les extensions récentes.

Les maisons anciennes bénéficient fréquemment d'un effort de réhabilitation (qui nécessite d'être encadré par le règlement, pour conserver les modes de faire antérieurs).

- **Objectifs : (La politique à conduire : *évolution du tissu construit*)**

- **Maîtriser l'étalement urbain et l'évolution des paysages**

- Eviter l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés : éviter qu'une urbanisation trop lâche et trop banale ne dilate le village, en organisant sa compacité et en valorisant une architecture créative.
- Inciter à la construction des dents creuses dans le tissu urbain, tout en y conservant des poumons verts.
- Identifier et renforcer la limite du tissu urbain afin de conserver une séparation travaillée entre espace bâti et espace agricole, à l'image du tour de village, de la résidence des Pommiers à la résidence du Corbier.
- Conserver des vues emblématiques sur le village.

- **Veiller au maintien de la qualité architecturale et urbaine du tissu villageois**

- Conserver et valoriser le bâti ancien au centre du village et favoriser les opérations de rénovation de ce bâti.
- Préserver le caractère rural du village dans les typologies bâties, et notamment accompagner la transformation des corps de fermes et des cours communes intérieures.
- Mener une politique d'effacement des réseaux.

- **Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Des actions pour améliorer le traitement de l'espace public : réhabiliter la centralité du village au travers de la requalification d'un ou plusieurs sites, effacement de réseaux, aménagement de la voirie, etc.
- Le zonage et le règlement, pour déterminer l'affectation des sols et valoriser les caractères architecturaux, tant pour les constructions anciennes que pour les constructions neuves.

- Définir des orientations d'aménagement et de programmation pour les entrées de village, aussi bien à l'entrée de Couilly, depuis Saint-Germain, qu'à Pont-aux-Dames



Entrée depuis la rue de Paris, à Couilly-Pont-Aux-Dames



Entrée depuis la rue de Crécy constituée par un couloir végétal. Des vues vers le centre ancien situé en contre bas sont perceptibles.

Cette pratique d'urbanisme a eu des conséquences sur l'intégrité des espaces naturels : l'enjeu du P.L.U sera donc de définir clairement les limites de l'urbanisation future et de consacrer la préservation des espaces naturels, agricoles, forestiers.

- **Objectifs : (La politique à conduire)**

Protéger tous les espaces cultivés ; plus tous les espaces de visualisation de l'AVAP.

Préserver la vallée et les rives du Grand Morin.

Accompagner l'aménagement des parcelles départementales constituant le site « la Frayère du Marais ».

Mettre en place un ENS (espace naturel sensible) sur les Terres Blanches.

Préserver les boisements et les coteaux.

Préserver les espaces agricoles.

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

Réhabiliter les haies du village et la mare de l'Abbaye.

Protéger les zones humides par des dispositions réglementaires adaptées aux enjeux.

- **Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

Elaborer un règlement d'urbanisme protégeant rigoureusement les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Identifier les cônes de visibilité, les motifs picturaux intéressants.

Mettre en place un zonage, pour déterminer l'usage des sols, protéger les espaces naturels. Favoriser l'implantation d'éco-constructions.



Vue depuis la RD436 (Av Alphonse Boulingre).

1.5 - Préservation - remise en état des continuités écologiques :

• Constat : (Les causes)

Le territoire de Couilly-Pont-aux-Dames est concerné par des continuités écologiques répertoriées le long de la vallée du Grand Morin.

Il est aussi concerné par des continuités écologiques d'intérêt local en milieux ouverts, entre les boisements des coteaux ainsi que du plateau agricole.

• Impacts : (Les effets)

Des *conflits d'usage* sont à atténuer, entre les activités anthropiques, les routes et le fonctionnement des écosystèmes.

• Objectifs : (La politique à conduire)

Maintenir les coupures d'urbanisation entre les villages voisins. Vallée du Morin et depuis le coteau de Huiry. Entre Huiry et les massifs boisés de Quincy-Voisins.

Réhabiliter le ru du Mesnil, en cohérence avec une réhabilitation des haies et chemin en limite du village jusqu'à la RD 436 derrière la résidence des Pommiers et le Chemin de Champigny.

• Moyens : (les outils)

Imposer à travers le P.L.U des mesures de gestion :

- consacrer l'intégrité de ces espaces,
- maintenir ces continuités,
- les restaurer si nécessaire.



Sources : IAU idf

Continuités écologiques - synthèse

- Intérêt national
- Intérêt interrégional
- Intérêt régional
- Intérêt local

Noyaux de biodiversité

- Zone tampon
- Réservoir de biodiversité

Limites administratives

- Communes

DEUXIEME PARTIE : POLITIQUES SECTORIELLES DU PADD

2.1 – L'habitat :

• Constat : (Les causes)

- **Une attractivité du territoire pour les populations**, liée à la richesse et diversité de son site naturel (coteaux boisés, vallée), à son offre de logements à caractère résidentiel et à sa proximité vis-à-vis de l'agglomération parisienne et en centralité du Pays Créçois.

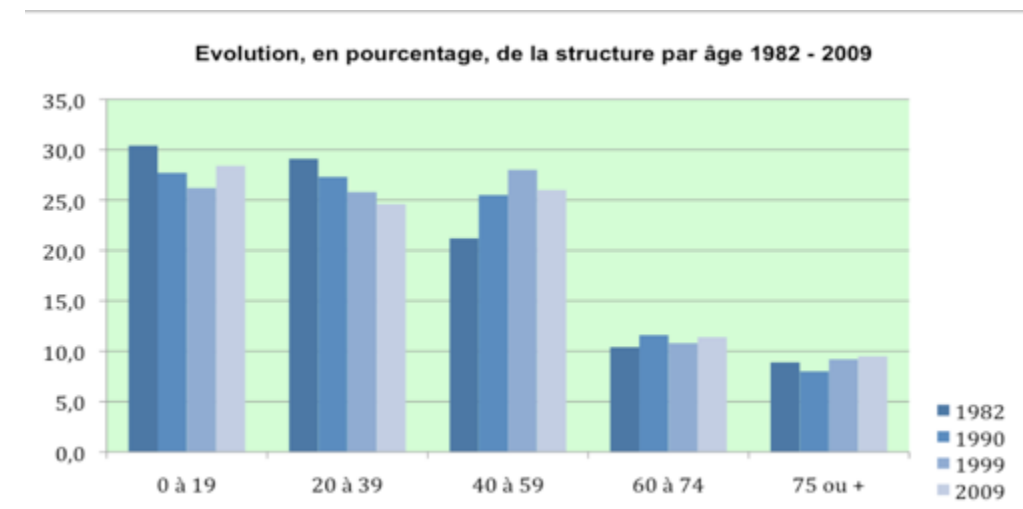
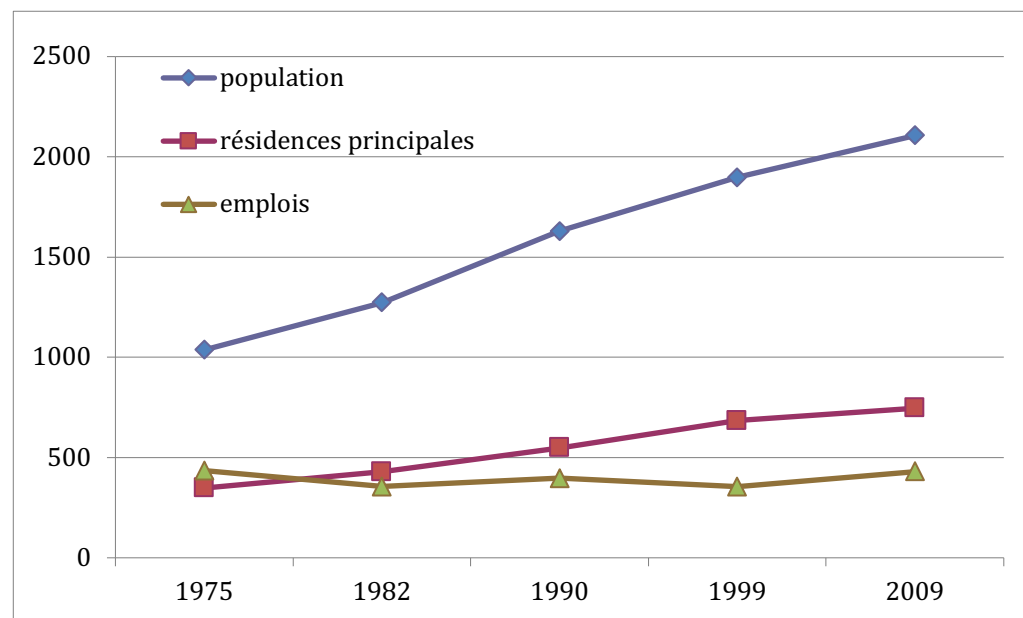
- Une augmentation importante de la population entre 1975 et 1990, puis plus modérée depuis 1999.

Une structure démographique marquée par une tendance à l'accroissement des plus de 40 ans en pourcentage, depuis 1982.

- **Une offre locative relativement élevée (16 % en 2009) mais une diversité de l'habitat insuffisante pour favoriser un équilibre démographique à terme (les logements de 1 à 3 pièces ne représentent que 23 % ; contre 35,5 % dans le département).**

- Une sous représentation des petits logements (2,3 % de 1 pièce) et une sur représentation des logements de 5 pièces et plus ;

- Une faible représentation des ménages ne possédant aucune voiture : 9,4 % et une forte proportion de ménages à deux voitures et + (48 %).



- **Impacts : (Les effets)**

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

- **Objectifs : (La politique à conduire)**

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

- **Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

- Le zonage et le règlement du P.L.U, pour déterminer l'affectation des sols ; échelonner l'offre de terrains à construire, et faciliter les réhabilitations de logements anciens.
- L'action auprès d'organismes spécialisés (organismes HLM, ANAH, bailleurs privés) pour la réhabilitation des logements anciens et des anciennes fermes.
- La maîtrise des coûts fonciers.

¹ Ensemble des logements attribués à la location.

2.2 – Les transports et les déplacements :

- **Constat : (Les causes)**

La desserte du territoire par les infrastructures routières à l'échelle régionale s'effectue par la RD 934 et par l'autoroute A4, à laquelle on accède par les échangeurs de Coutevroult et de Couilly-Pont-aux-Dames. Ces échangeurs génèrent un trafic important sur le réseau viaire local (RD 436) et crée de fortes nuisances dans les villages traversés et une saturation des axes structurants internes.

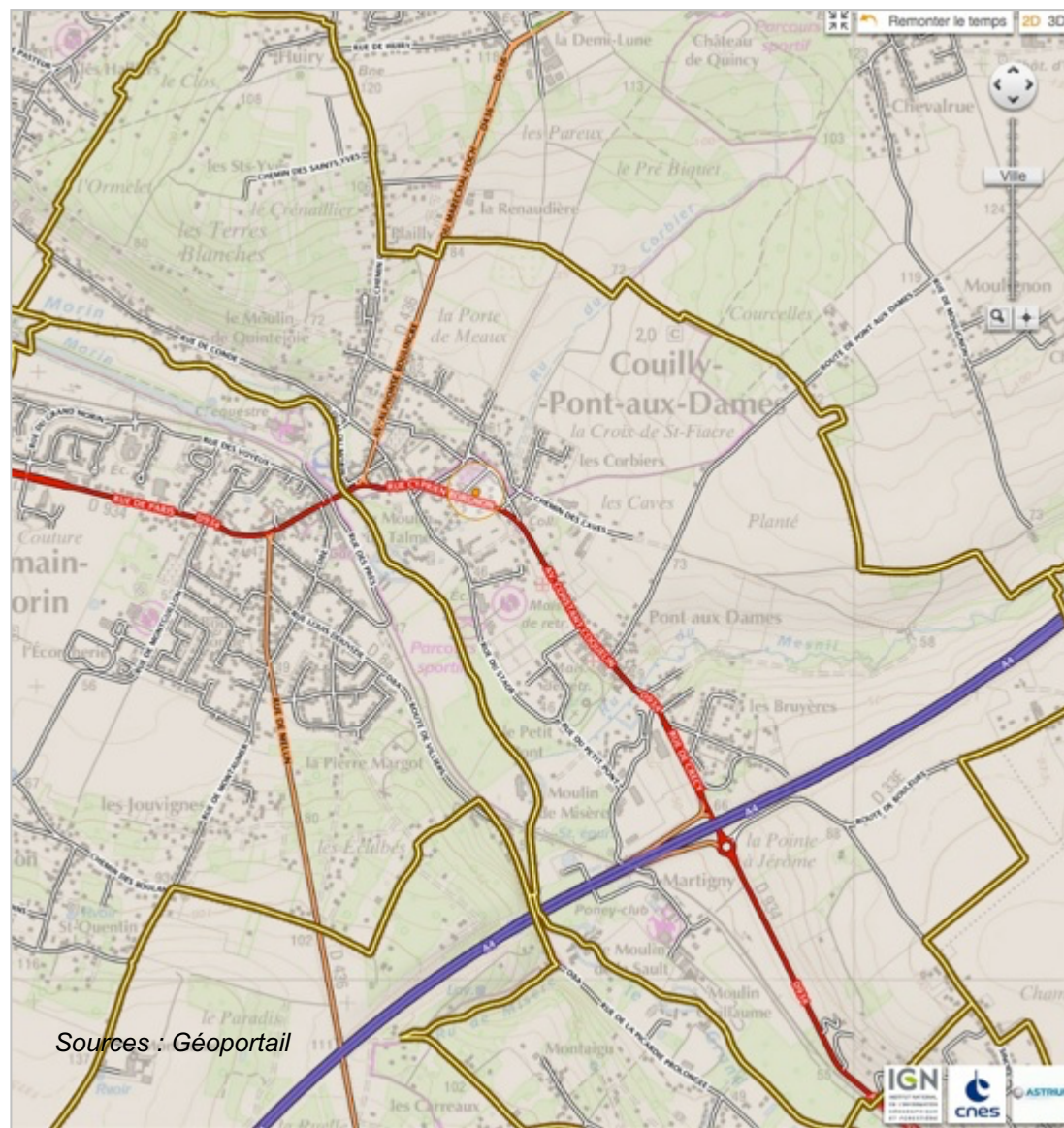
De même, la RD 934 qui relie Coulommiers à Paris doit supporter un trafic en pleine évolution avec le développement du secteur IV de Marne-la-Vallée. Or, l'axe traverse notamment Couilly-Pont-aux-Dames, dont les structures urbaines supportent difficilement l'importance de ce trafic.

De plus, la commune est desservie par des routes secondaires qui, à l'intérieur de Couilly, deviennent des rues sinueuses. Quelques chemins ruraux irriguent les territoires non urbanisés. On notera aussi les quelques impasses qui desservent des lotissements.

Les équipements manquants, commerciaux et de services, tout comme la spécialisation des emplois, contraignent les habitants à se déplacer, en « mobilisant de la mobilité ».

L'un des enjeux du plan local d'urbanisme est de contribuer à réduire les nécessités de déplacements et à offrir des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle (transports à la demande, circulations douces).

La desserte en transports en commun devra offrir une alternative attractive à la voiture individuelle.



- **Impacts : (Les effets)**

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

- **Objectifs : (La politique à conduire)**

- Obtenir des accès à l'autoroute vers l'Est, et un arrêt du tram-train à hauteur du centre commercial.
- Améliorer l'aménagement des entrées de village.
- Réguler et sécuriser les flux de circulation.
- Favoriser le développement des transports en commun et de rabattement vers les gares.
- Gérer les circulations douces : Aménager une piste cyclable le long de la **RD 934** et le long de la rue du Stade, jusqu'au super U et une passerelle au-dessus du Morin, au niveau du groupe scolaire dans l'optique de continuer une liaison douce vers la gare et le collège de Saint Germain.
- Prescrire l'écriture d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

- **Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

Poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles.

Inscrire des emplacements réservés pour aménager des « liaisons douces ». Poursuivre l'aménagement des entrées du village (traitement de l'espace public).

2.3 – Les réseaux d'énergie et le développement des économies numériques :

- **Constat :** (Les causes – sources : <http://www.degroupnews.com/carte-nra-adsl/ile-de-france/seine-et-marne/montry/77315MON.html>)

Le développement des communications numériques est devenu un critère important pour l'implantation des entreprises et des ménages. En matière d'ADSL, La commune de Couilly-Pont-Aux-Dames dépend de deux nœuds de raccordement d'Abonnés (NRA) :

- Code : 77315MON - MON77.

Localisation : Montry.

Communes couvertes : Chalifert*, Conde Sainte Libiaire, Couilly Pont aux Dames, Coupvray*, Coutevroult*, Esbly, Isles les Villenoy, Lesches*, Magny le Hongre*, Montry, Quincy Voisins, Saint Germain sur Morin, Vignely*, Villenoy*, Villiers sur Morin*

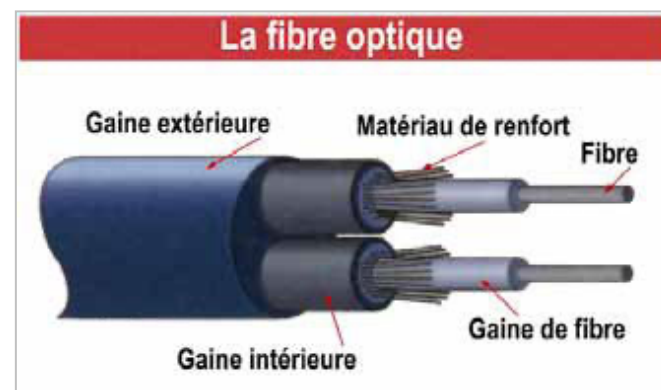
Nombre d'abonnés approximatif : 11 000
Longueur de ligne moyenne : 3 387 mètres
Longueur de ligne maximale : 8 016 mètres
Affaiblissement moyen : 42 dB
Proportion de lignes éligibles à l'ADSL** : 93,93 %

- Code : 77142CRE - CRE77.
Localisation : Crécy-la-Chapelle.

Communes couvertes : Bouleurs, Couilly Pont aux Dames*, Coutevroult*, Crecy la Chapelle, Maisoncelles en Brie*, Sancy les Meaux*, Villiers sur Morin, Voulangis, Vignely*, Villenoy*, Villiers sur Morin*

Nombre d'abonnés approximatif : 4 500
Longueur de ligne moyenne : 2 488 mètres
Longueur de ligne maximale : 7 264 mètres
Affaiblissement moyen : 34 dB
Proportion de lignes éligibles à l'ADSL** : 99,81 %
(*) : Commune couverte partiellement. (**) : Affaiblissement < 78 dB

La commune ne dispose pas d'accès Internet haut-débit via la fibre optique, le câble ou le WiMax.



Actualisation des données (mars 2019, source Ariase.com) : La commune, comptait 918 locaux en 2015. Au 31/12/2018, selon les données ARCEP, plus de 80% de ces locaux étaient éligibles à la fibre optique soit 859 locaux fibrés. En un an, 35 nouveaux locaux ont ainsi été raccordés à la fibre. Les habitants de Couilly-Pont-aux-Dames peuvent souscrire à la fibre optique chez Bouygues Télécom, SFR, Red by SFR, Videofutur, Nordnet, Ozone, Coriolis, K-net. Aucune antenne mobile n'est implantée à Couilly-Pont-aux-Dames mais 100,00% des bâtiments sont couverts en 4G par au moins un opérateur grâce aux antennes localisées dans les communes voisines.

- **Impacts : (Les effets)**

La desserte ADSL représente un facteur de développement en termes d'attractivité résidentielle comme pour les activités de services : ce déficit représente donc un désavantage comparatif en termes d'économie.

- **Objectifs : (La politique à conduire)**

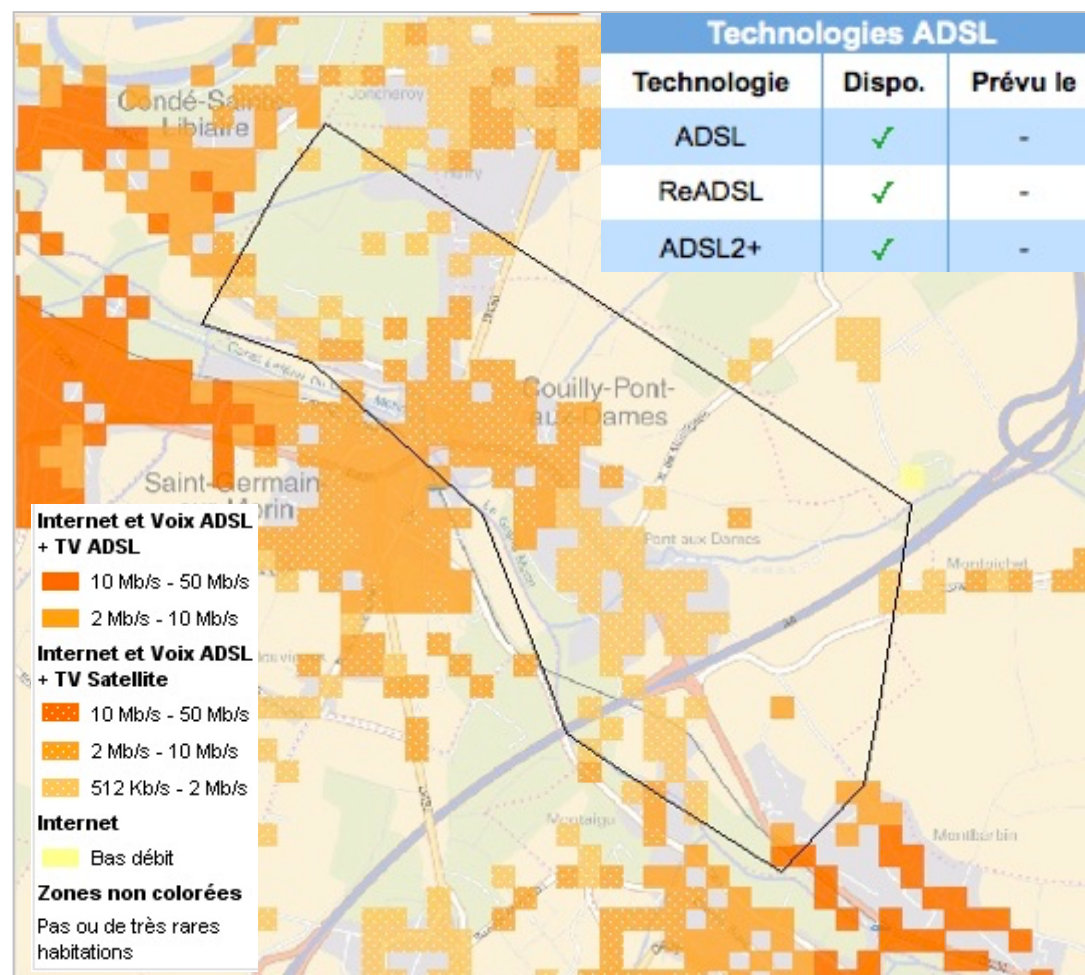
- Le développement d'une filière de très haut débit (FTTH – fiber to the home).

- Le développement de la technique FTTO (Fiber To The Office) pour desservir les zones d'activités.

- Promouvoir de nouvelles opérations économes en énergie, avec des orientations d'aménagement basées sur l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU®).

- **Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)**

Poursuivre le développement numérique en collaboration, pour réaliser les études de faisabilité et les recherches de partenariat nécessaires au financement (État, région, communautés de communes, opérateurs, fournisseurs d'accès...).



2.4 – L'équipement commercial :

• Constat : (Les causes)

- La commune bénéficie de la présence de quelques commerces de proximité, implantés dans le centre ancien et dans la zone d'activité. On dénombre des bâtiments commerciaux tels que la Halle aux chaussures, la Halle aux vêtements, l'enseigne Wazibi. Depuis 2012, un Super U ainsi qu'un restaurant Mc Donald (en 2013) se sont implantés au sud de la commune.
- Cette offre est toutefois insuffisante au regard de la diversité des besoins : les habitants se tournent donc vers les commerces des villes alentour (ce que l'on appelle l'évasion commerciale).
- L'offre commerciale doit être développée, au regard de la démographie actuelle du village comme des perspectives démographiques retenues.

• Impacts : (Les effets)

- « L'évasion commerciale » génère une mobilité supplémentaire des habitants, par rapport aux migrations domicile-travail.
- Le développement de la fréquentation touristique (programmée par ailleurs) représente aussi un enjeu, en termes de chalandise.

• Objectifs : (La politique à conduire)

- Maintenir les petits commerces dans le centre-village et favoriser leur création autour du projet de centralité, en maintenant un statu quo par rapport à l'offre de grandes surfaces.
 - Favoriser le maintien des commerces existants.
 - Favoriser l'installation d'artisans.
- ### **• Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)**
- Mener une action concertée avec les chambres consulaires (chambre de Métiers, de Commerce et d'Industrie) pour développer les activités.
 - Soutenir un niveau démographique suffisant pour les commerces et services en place.



2.5 – Le développement économique et les loisirs :

• Constat : (Les causes)

- Une polarisation accentuée des actifs vers les centres d'emplois : le taux d'emploi sur place passe de 27,5% en 1982 à 10,5% en 2009.
- Une polarisation des habitants vers les centres urbains proches, pour les lieux de chalandise (ce que l'on appelle *l'évasion commerciale*).
- Un site naturel digne d'intérêt, qui se prête à un développement touristique et de loisirs (notoriété du site, coteau, boisements, vallée).

• Impacts : (Les effets)

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

• Objectifs : (La politique à conduire)

- Intégrer la Zone d'Activités COMMunautaire dans le P.L.U. Projet de pépinière d'entreprises dans la zone des Moulins.
- Développer l'artisanat, le commerce et le tourisme (en liaison avec la CC et dans le cadre du projet de PNR : vallée du Grand Morin).
- Transférer le centre technique sur la zone des Moulins pour permettre la réhabilitation de l'emplacement actuel, de nature à valoriser les bords du Morin et permettre un agrandissement éventuel du centre de loisirs.
- Envisager une réhabilitation du théâtre Saint Georges, en vue d'y installer un lieu culturel, ainsi que de l'ancien théâtre de Pont-aux-Dames.

• Moyens : (les outils de l'aménagement à mettre en place)

- Accompagner le développement économique à travers une amélioration du niveau de services publics et privés (développement de l'économie numérique, services aux entreprises, etc.).
- Faciliter, par le règlement, le développement et l'implantation d'entreprises, **sans pénaliser la qualité globale du village.**



MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- L'occupation du sol, entre 1982 et 2008 (sur une période de 26 ans), est marquée par une extension de près de 20,01 hectares d'urbanisation, principalement représentés par l'habitat individuel ($\approx 16,23$ hectares) et par les activités économiques et industrielles ($\approx 2,44$ hectares).

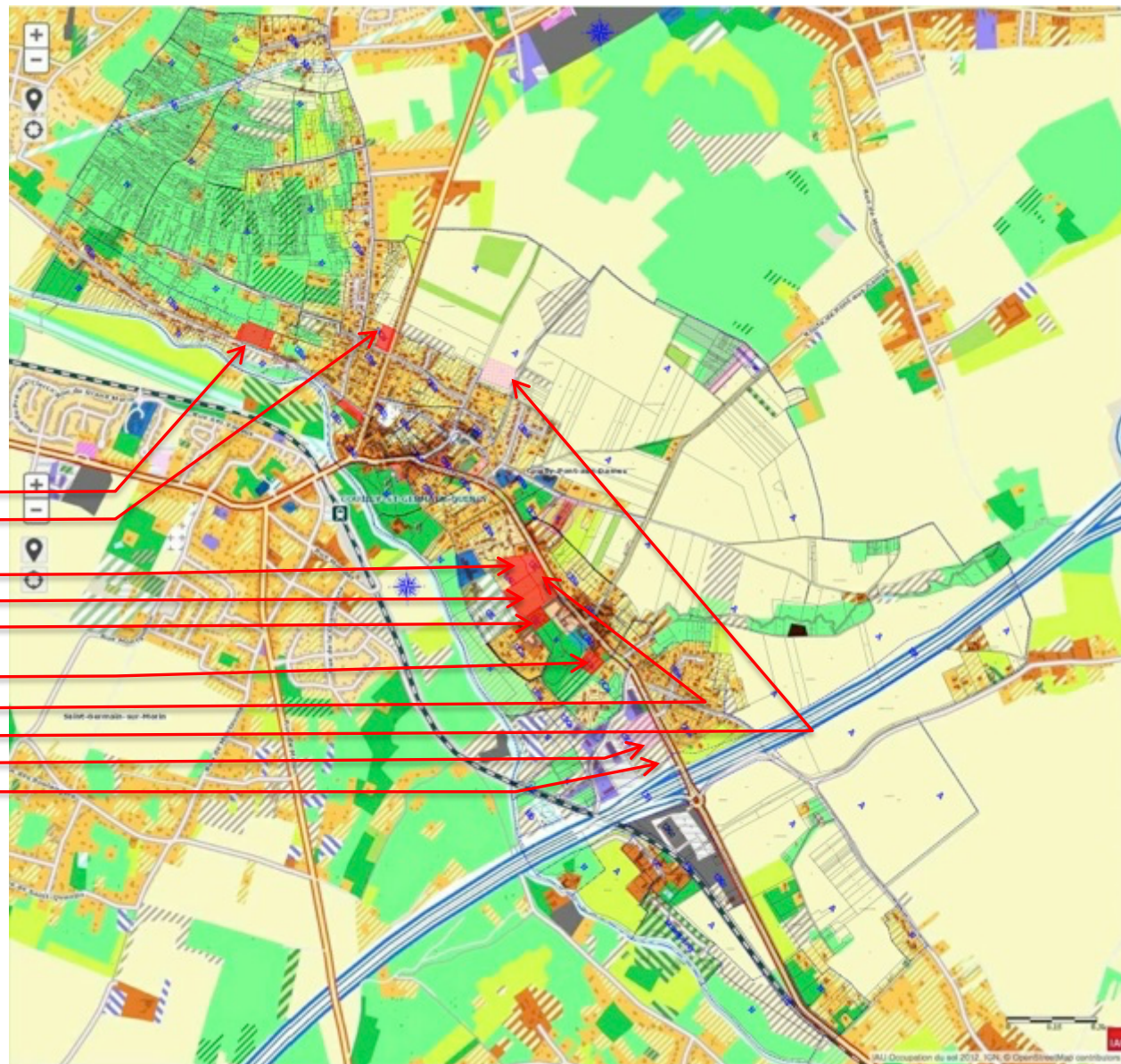
L'objectif retenu par le P.L.U est de moins de 7,00 hectares (hors densification) pour la période 2013 – 2030.

Le total des superficies constructibles se décline comme suit :

- activités : 0 ha (achèvement des ZAE)
- logements :
 - . rue de Condé : 0,74 ha,
 - . avenue Boulingre : 0,38 ha,
 - . les Alois 1AU nord : 0,65 ha,
 - . les Alois 1AU sud : 1,17 ha,
 - . Pont-aux-Dames : 0,40 ha,
- équipements :
 - . Pont-aux-Dames : 0,35 ha,
 - . les Alois : 0,83 ha,
 - . ER n° 5 Cimetière : ~~supprimé.~~
 - . ER 3 équipement interco. : .. 1,37 ha,
 - . parcelle communale ZAE... 0,85 ha

Soit un total d'environ 6,74 ha, représentant 5,88 % du périmètre actuellement construit (119 ha).

- Les autres emplacements réservés correspondent à des aménagements dans le tissu bâti, ou à des continuités écologiques :
 - . ER 1 aménagement urbain: 0,12 ha,
 - . ER 2 croix de St-Fiacre : 2,85 ha,



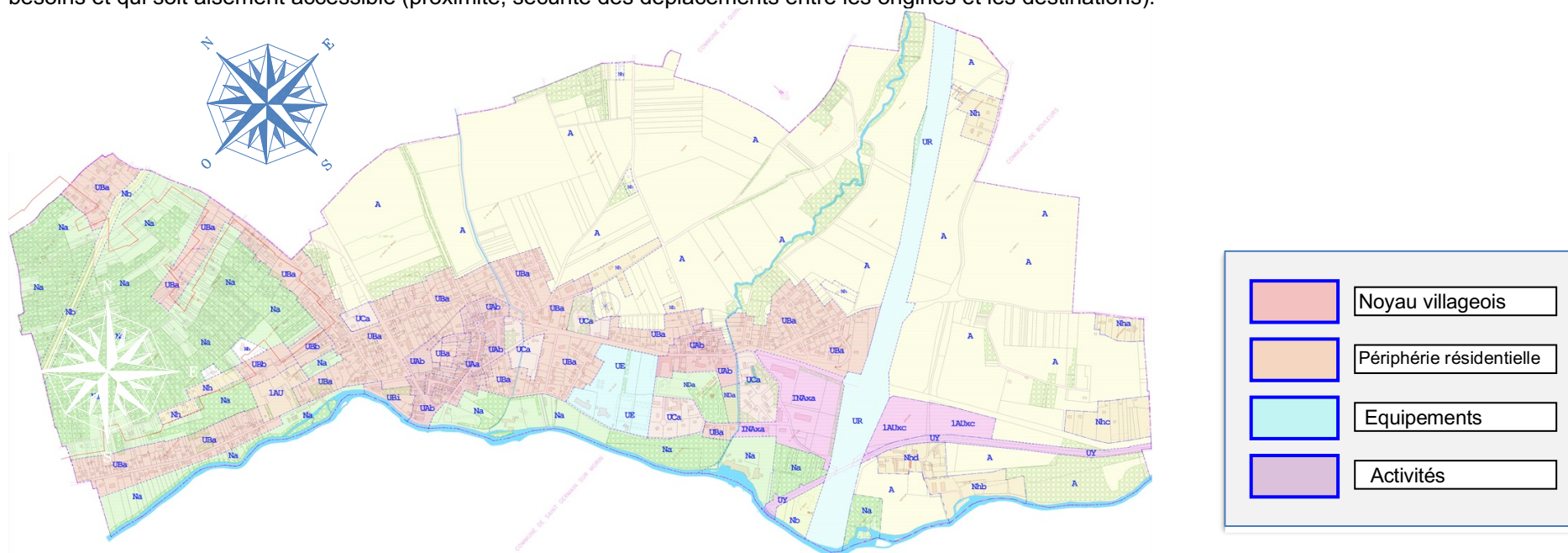
CONCLUSION : LES ORIENTATIONS MAJEURES DU PADD DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES

Axe 1 : Assurer une qualité de vie, qui passe par une offre d'habitat, de commerces et de services, comme par une esthétique préservée

- La gestion de l'habitat, des activités et des équipements va s'inscrire dans un contexte urbain marqué par **un caractère qualitatif, spécifique** à Couilly-Pont-aux-Dames (maisons anciennes, architecture religieuse et civile) : le principal objectif consiste à donner une priorité claire à la **qualité de vie** des habitants, actuels et futurs.

Ce principe implique :

- De mettre en œuvre des partis d'aménagement et de construction qui privilégieront la tranquillité et le confort de vie des habitants (ambiance architecturale et paysagère, gestion des flux de circulation interne et de transit, traitement des nuisances acoustiques).
- Cet objectif se concrétisera par la hauteur maximale des bâtiments, le maintien ou l'accompagnement végétal des constructions, la gestion du stationnement, des aménagements de voirie privilégiant les zones de tranquillité, les usages mixtes sécurisés ou, à l'inverse, des emprises dédiées aux circulations piétonnières.
- Cet objectif se traduira aussi par un aménagement des principaux axes routiers (RD 934 et 436) avec une attention particulière apportée aux entrées de l'agglomération (qualité du projet paysager, architectural et urbain).
- Des choix d'urbanisme privilégiant la qualité environnementale en termes d'orientation par rapport aux conditions climatiques locales (ensoleillement, vent, etc.), de choix de matériaux (isolation thermique) comme de recours aux énergies renouvelables (dans le respect de la qualité globale de l'esthétique).
- D'apporter aux habitants un niveau d'offre de logements, services, commerces, équipements de proximité ... qui soit satisfaisant au regard de la diversité des besoins et qui soit aisément accessible (proximité, sécurité des déplacements entre les origines et les destinations).

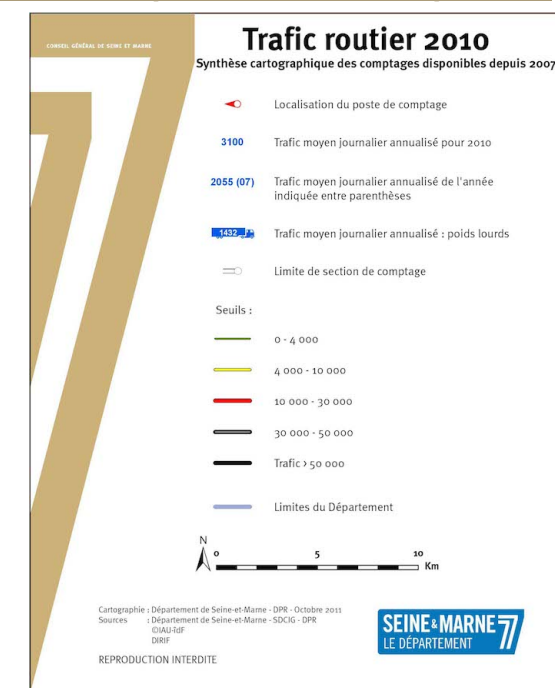
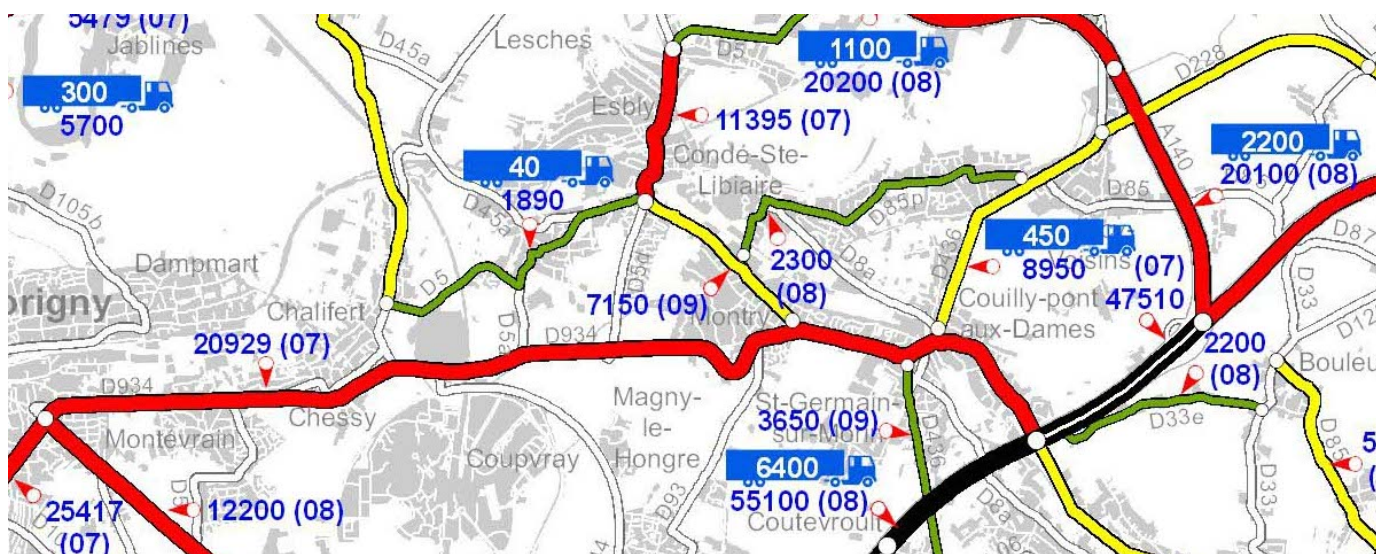


Axe 2 : Assurer la cohérence entre urbanisation, équipements et déplacements, dans un site uniquement desservi par des routes.

- Les données actuelles les plus structurantes du site (en termes d'aménagement du territoire de l'Est parisien) sont caractérisées par :
 - une position à proximité de grands centres d'emplois, d'une gare proche et suffisamment desservie (Couilly-St-Germain), et d'axes routiers de transit fréquentés (20 000 véhicules / jour en 2007 sur la RD 934, 9 000 véhicules /jour sur la RD 436 nord en 2010),²
 - une dispersion du site construit ($\approx$ 3 000 m entre les extrémités du village), qui est génératrice de flux de circulation supplémentaires ;
 - et des projets engagés (zone d'activités commerciale, principalement), qui vont eux aussi induire des besoins de circulation.

De ce fait, le principal objectif est de gérer cette situation de manière à :

- favoriser les déplacements doux (piétons, cycles) dans le village, entre logements, commerces, équipements,
- garantir un meilleur accès aux transports en commun.



² Le trafic a peu évolué sur la RD 436 et a fortement diminué sur la RD 934. En 2023, sur la RD 436, le niveau de trafic est toujours de 7.800 véhicules/jour (dont 4% de camions).

Axe 3 : Assurer une qualité écologique de l'urbanisme qui limite les impacts sur les milieux naturels et humains.

- L'urbanisme de Couilly-Pont-aux-Dames se caractérise aussi par une « trame verte et bleue » composée, du nord au sud, par :

- un espace de friches arbustives, implanté sur le sommet du coteau (les Terres Blanches, les St-Yves),
- un espace agricole ouvert (champs) ponctué de quelques bosquets et vergers,
- un espace construit articulé autour des voies routières et qui s'interpénètre avec l'espace naturel,
- des boisements situés de part et d'autre du cours du Grand Morin et de ses affluents,
- un espace agricole ouvert en limite Sud-Est sur la route de Couilly à Crécy (RD 934).

Elle est aussi caractérisée par un système hydrologique représenté par le Grand Morin (et affluents).

Sur ce registre, l'objectif du projet d'aménagement et de développement durables consiste :

- à gérer le cycle de l'eau dans des conditions satisfaisantes de régulation et d'épuration, comme avec un principe de sécurité vis-à-vis du risque d'inondation,
- à préserver les grandes caractéristiques observées en termes de séquences paysagères, notamment d'interpénétration d'éléments de la trame verte (jardins) dans le tissu bâti,
- à renforcer cette trame verte et bleue dans les quartiers d'habitat, d'équipements, de manière à créer des continuités écologiques,
- à créer une couture paysagère tout autour du village, compte tenu du fait que les limites d'urbanisation à long terme sont dorénavant connues.

