

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° 2.3

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION**

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtel entreprises, rue Mordvint 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

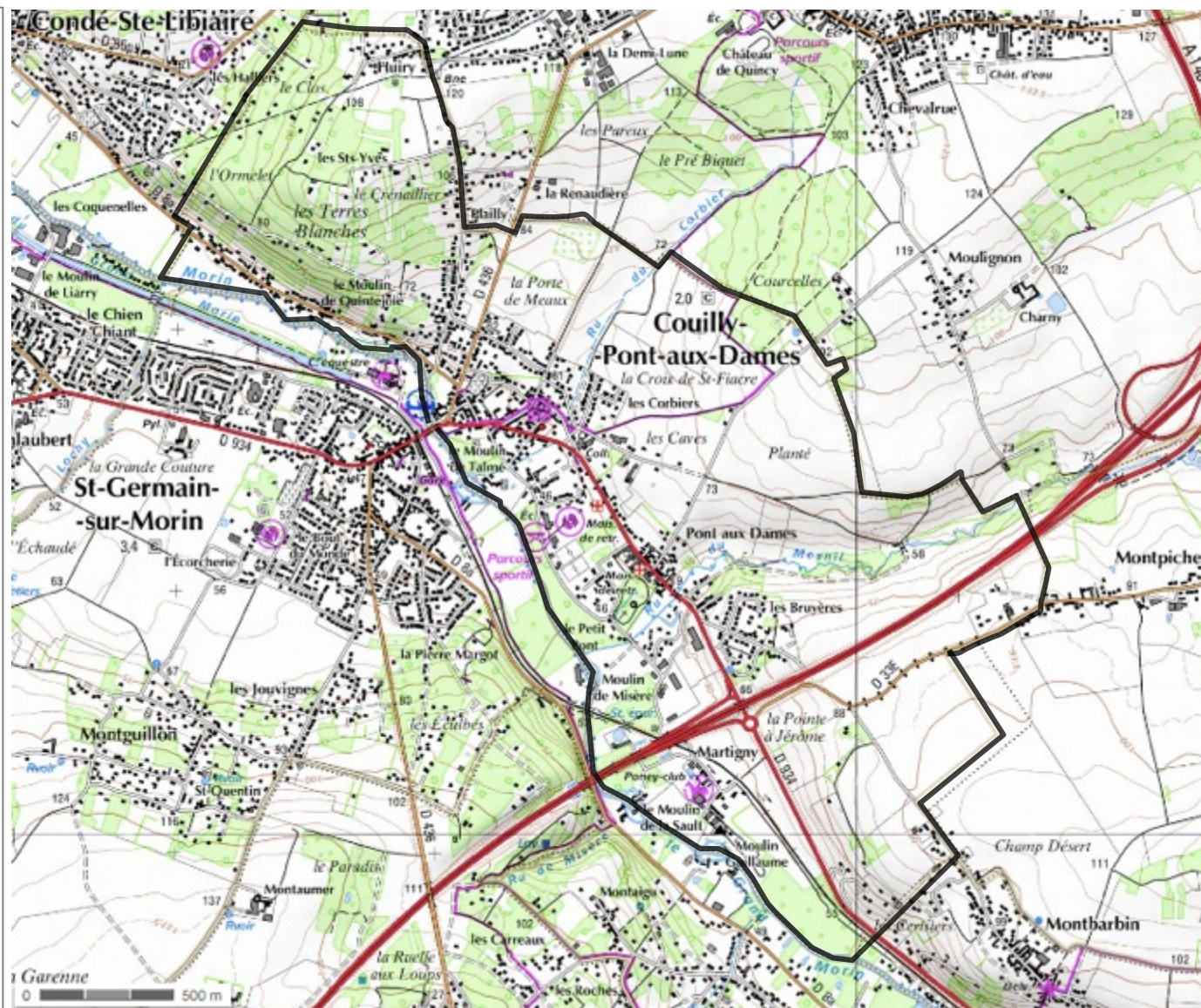
PLAN LOCAL D'URBANISME

DE COUILLY-PONT- AUX-DAMES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- mars 2025 -

Source : Géoportail IGN – échelle 1 / 35 000



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement 3

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

- 1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses 4
- 2 – Synthèse des éléments du diagnostic 5

B - Les orientations d'aménagement

- 1 – L'avenue Alphonse Boulingre 6
- 2 – L'espace dit « des Alois » 9
- 3 – La zone d'activité économique « des Moulins » 13
- 4 – L'orientation d'aménagement relative à la Trame Verte et Bleue 19

ANNEXES

A – Le contexte juridique

- 1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme 20
- 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation 21

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

- 1 – Rappels concernant les objectifs 22
- 2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement 23

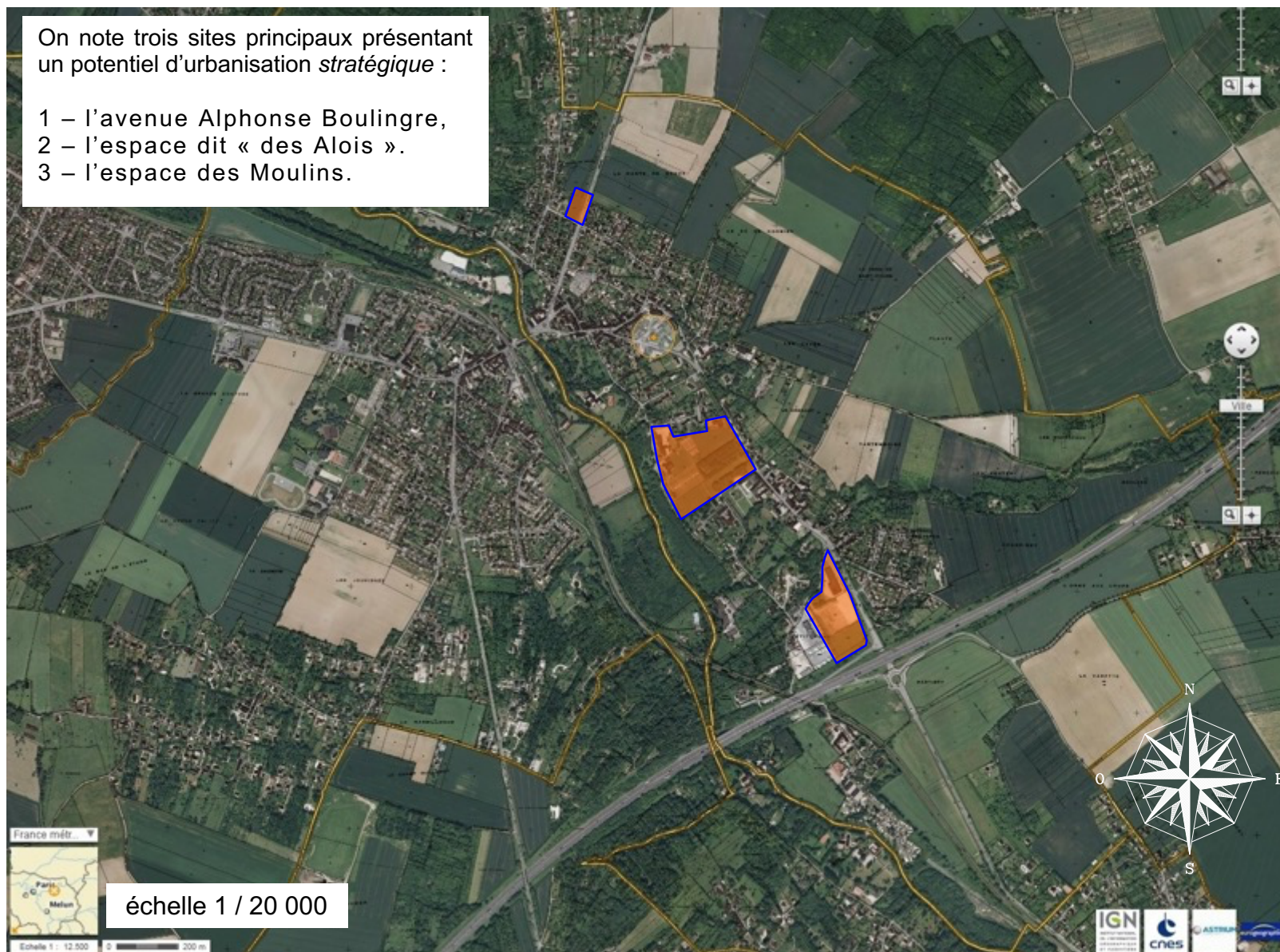
C - Annexes cartographiques 26

*

*

*

- LES DIFFERENTS SITES CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT -



A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses



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

• Calcul des données relatives à la densité :

La superficie urbanisable au titre du SDRIF de 2013 est au maximum de 10 % du tissu construit, soit environ 12 hectares au titre du développement des bourgs, villages et hameaux, d'une part, et des quartiers à densifier à proximité des gares, d'autre part.

Les données chiffrées se présentent comme suit :

- Nombre de logements en 2013 : 876
- Dont résidences principales : 784
- Dont logements HLM : 1
- Population en 2013 : 2175
- Emplois en 2013 : 488
- Environ 120 ha de surface urbanisée → 12 ha urbanisables (10%)
- Dont 103 affectés au logement.

- Densité humaine nette 2013 : 2 663 (habitant + emplois) / 120 ha = 22,2 (habitants+ emplois)/ha. → + 15 % = 25,5 (habitants + emplois)/ha.
- Densité moyenne des espaces d'habitat : 8,5 (logements / ha d'habitat). → + 15 % = 9,8 logements / ha = 130 logements par densification.

2 – Synthèse des éléments du diagnostic

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

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

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

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

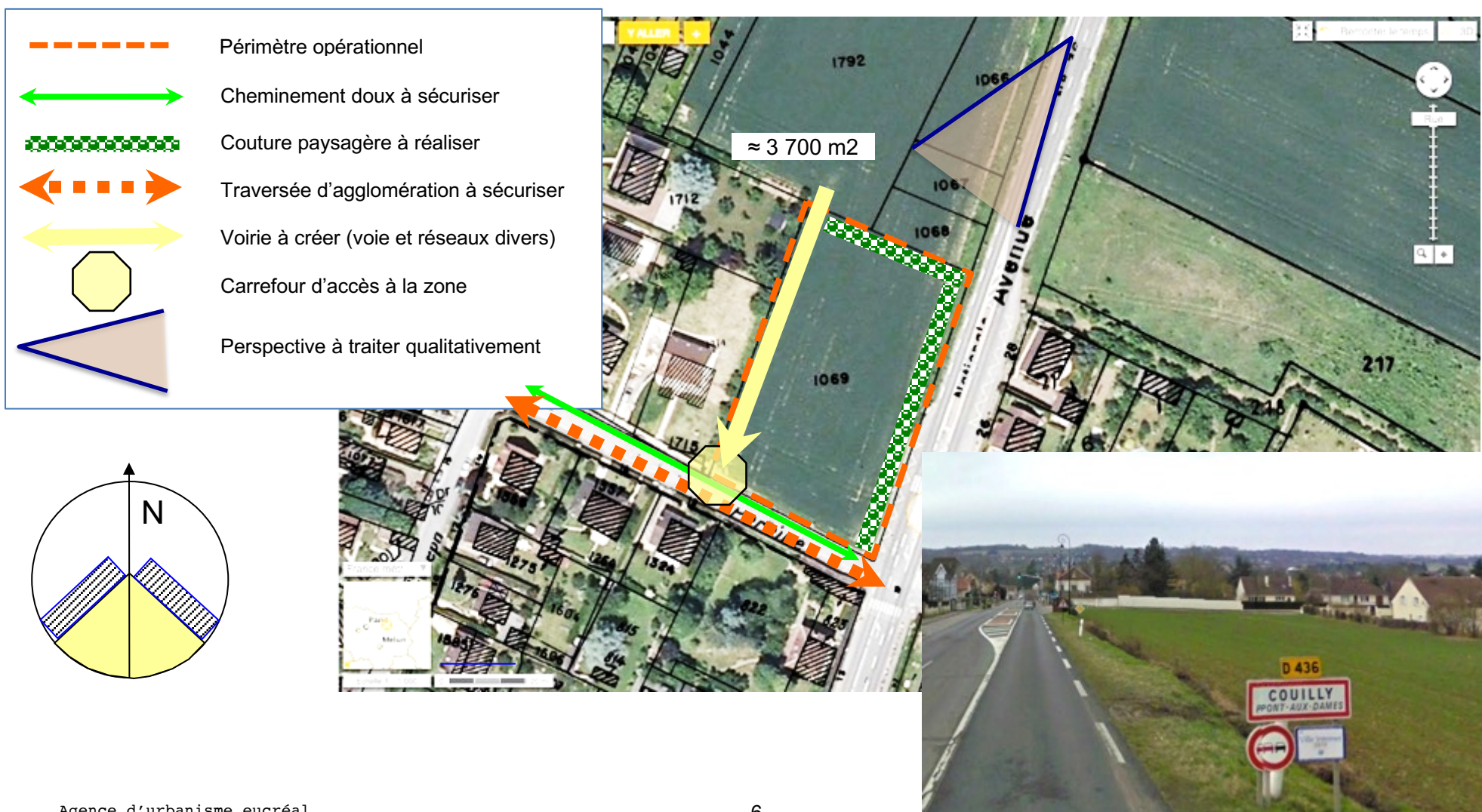
- **Synthèse du diagnostic :**

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

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1.1 – Avenue Alphonse Boulingre : description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 1 500 è)

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



1.2 – Avenue Alphonse Boulingre : orientations d'aménagement. (échelle : 1 / 1 500 è)

- Le principal atout de cette zone est de permettre une orientation au sud des constructions à implanter, au bénéfice de leur performance énergétique.

Légende

- Périmètre opérationnel 
- Principe de liaison voirie 
- Principe implantation bâtiments 
- Zone d'espaces verts paysagers (et-ou de gestion eaux pluviales) 

- Le nombre minimal de logements à implanter dans ce secteur est celui de la densité moyenne actuelle des zones d'habitat x 1,15 x 0,37 ha, soit : $10 \times 0,37 = 4$ logements.



- Les principes d'aménagement :
 - Aménager une emprise en limite ouest de la zone pour une urbanisation ultérieure.
 - Eloigner l'accès par rapport au carrefour à feux.
 - La doubler la limite d'urbanisation par un aménagement paysager (plantations).
 - Réaliser une zone de régulation des eaux pluviales au point bas de la zone.
 - Limitier les hauteurs à R + Comble et 8 mètres au faîtage (avec toiture).
 - Prescrire une orientation avec façade au sud (orientation et limiter vues sur pignons).

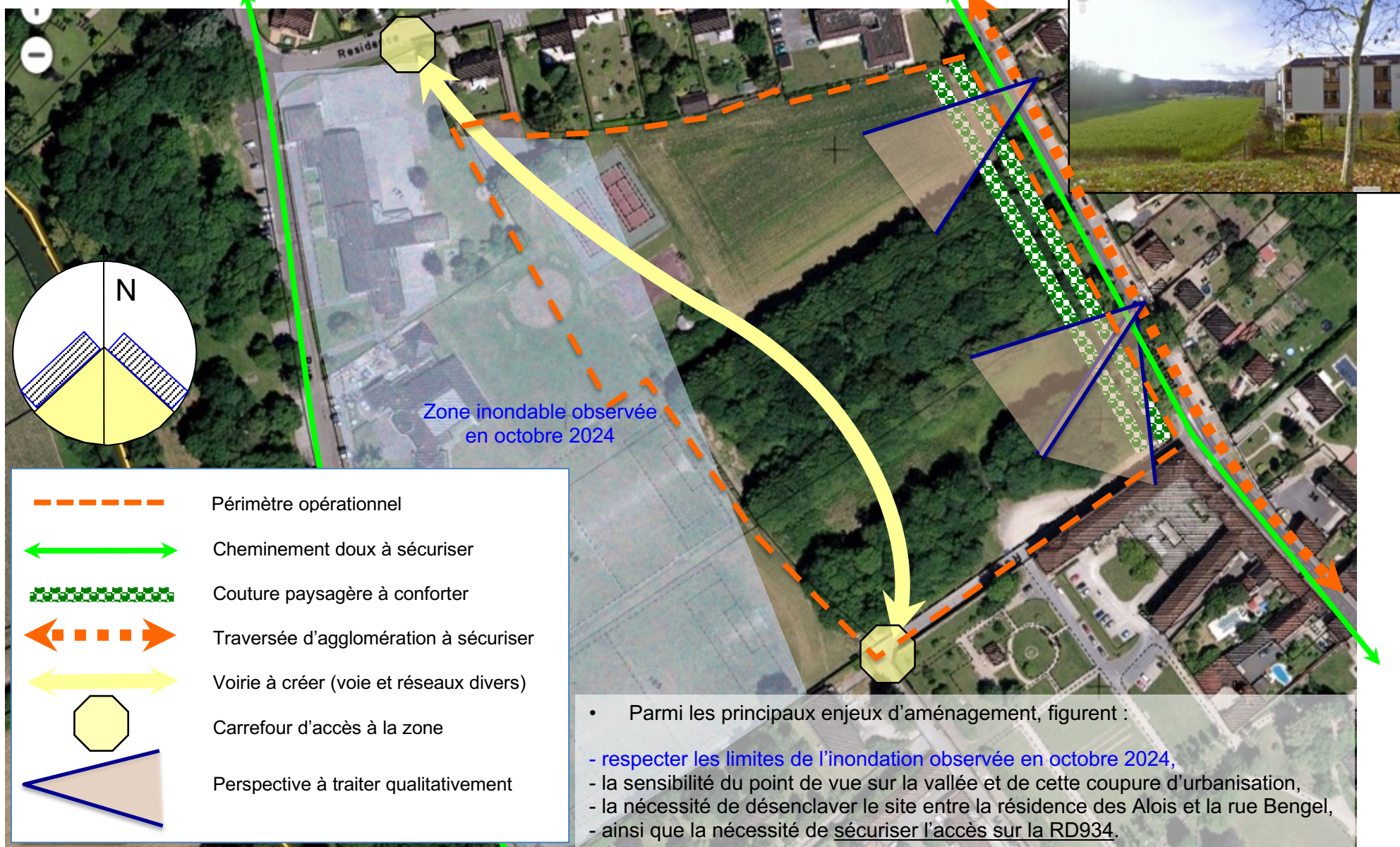


1.3 – Avenue Alphonse Boulingre : simulation proposée. (échelle : 1 / 1 000 è)

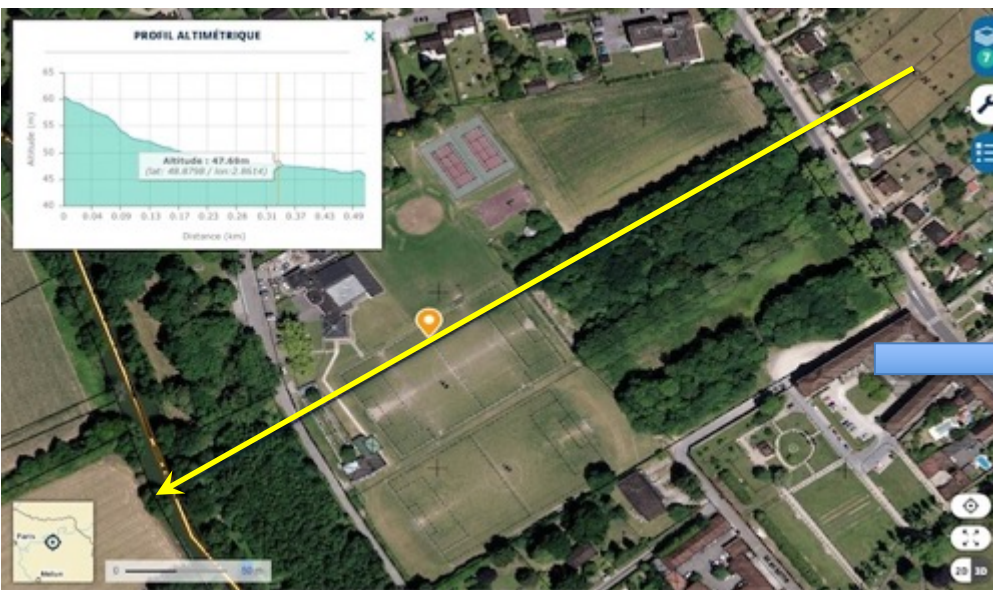
- L'objectif est ici de répondre principalement à la nécessité de *marquer* l'entrée du village par une construction *signal*, laquelle pourrait être déclinée soit sur le mode historique (rappeler la morphologie urbaine des fermes briardes ; exemple les Soroises à Donnemarie-Dontilly), soit sur le mode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



2.1 – Le site des Alois : description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 2 000 è)



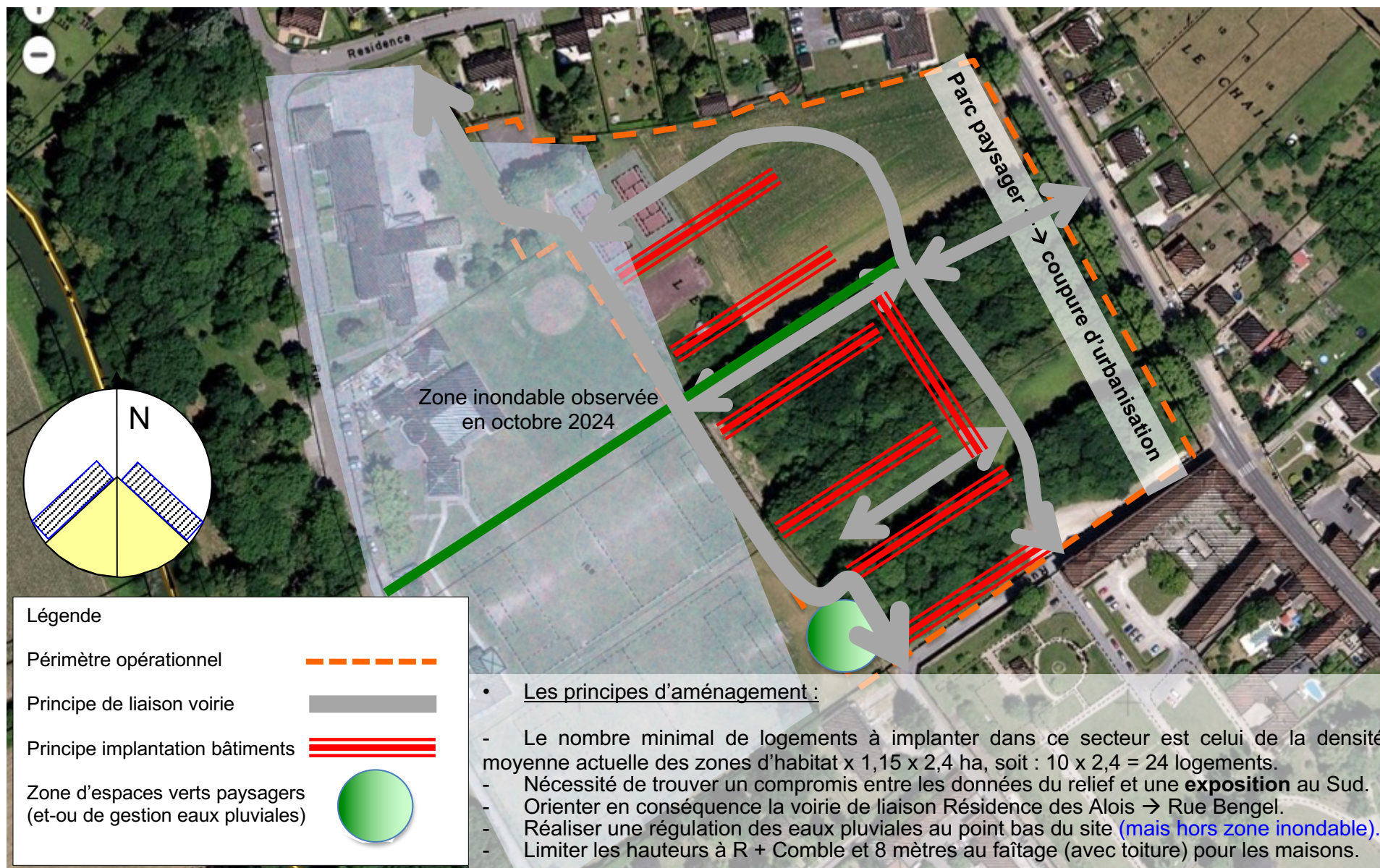
• Description des enjeux ; éléments structurants : le relief.



- L'espace concerné se présente avec une déclivité prononcée en partie haute du site, laquelle s'atténue ensuite. La différence d'altitude est de l'ordre de 7 mètres entre la RD 934 et la partie basse de la zone.

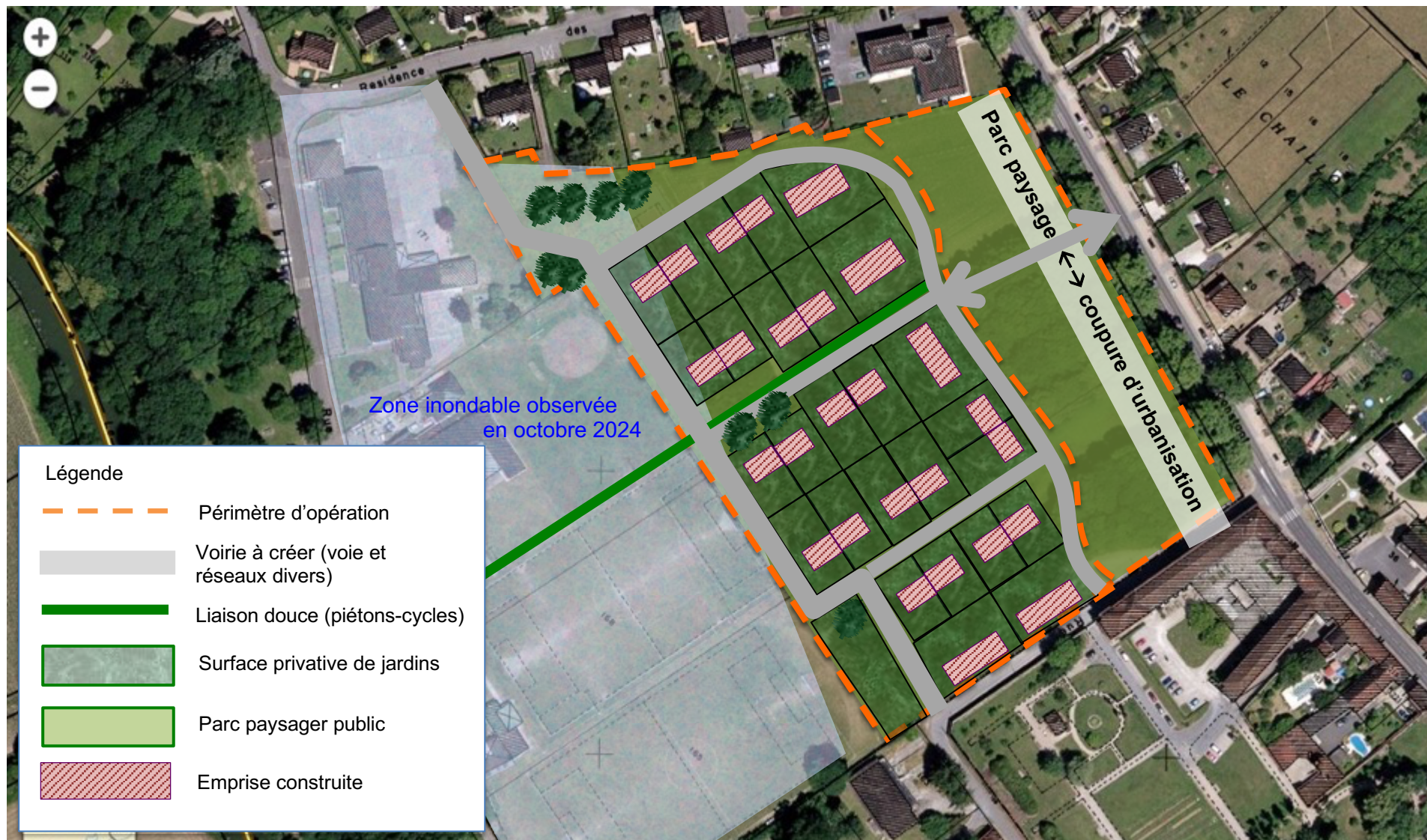


2.2 – Le site des Alois : orientations d'aménagement. (échelle : 1 / 2 000 è)



2.3 – Le site des Alois : simulation (échelle : 1 / 2 000 è)

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



3.1 – La zone d'activité des Moulins : description des enjeux ; éléments structurants. (échelle : 1 / 5.000 è)

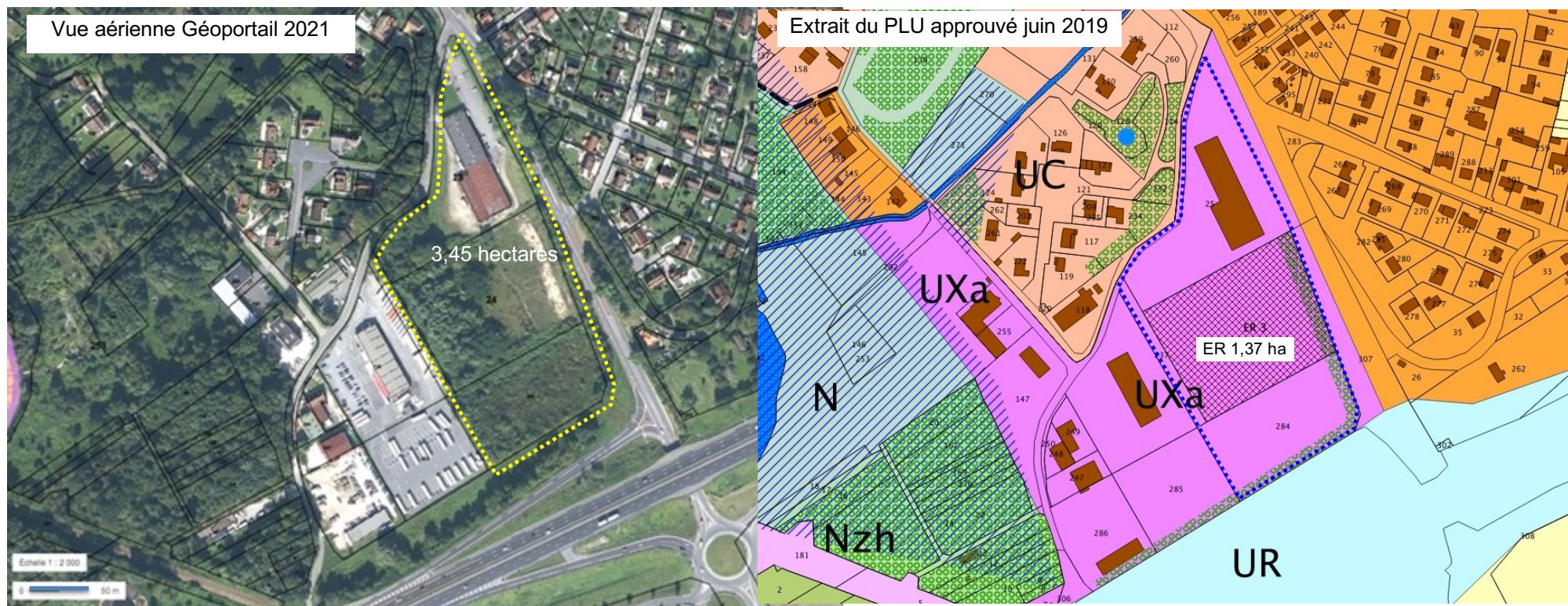
- Situation et description par la Commune (source : <http://clone.couillypontauxdames.fr/index.php/vivre-votre-village/les-acteurs-economiques/zone-artisanale>)

« La zone artisanale des Moulins est un ensemble accueillant quelques petites PME, mais aussi le dépôt de bus Transdev de Pont-aux-Dames. Dans la partie haute (vers la RD 934), la présence notable d'un local construit dans les années 70, accueille de l'activité commerciale mais aussi une salle de Fitness. Cette zone d'activité dispose d'un espace actuellement inexploité de près de 2ha, dont 8000 m² vont très prochainement être aménagés. »

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

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

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



DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Description du paysage :

échelle 1 / 2.500 è.



• Le paysage du site peut être décrit selon quatre séquences principales (vues de la page 14) :

- 1 : RD 934, un axe routier linéaire, encadré de part et d'autre par un bourrelet arbustif.
- 2 : vue vers le Nord de la RD, dans une séquence toujours encadrée par des plantations.
- 3 : la partie Nord de la zone est marquée par la présence d'un immobilier d'entreprise en bardage métallique.
- 4 : la desserte du site est actuellement assurée depuis le carrefour entre la RD 934 et la rue de Martigny.

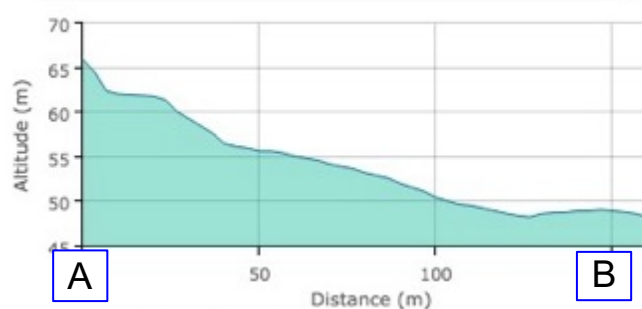
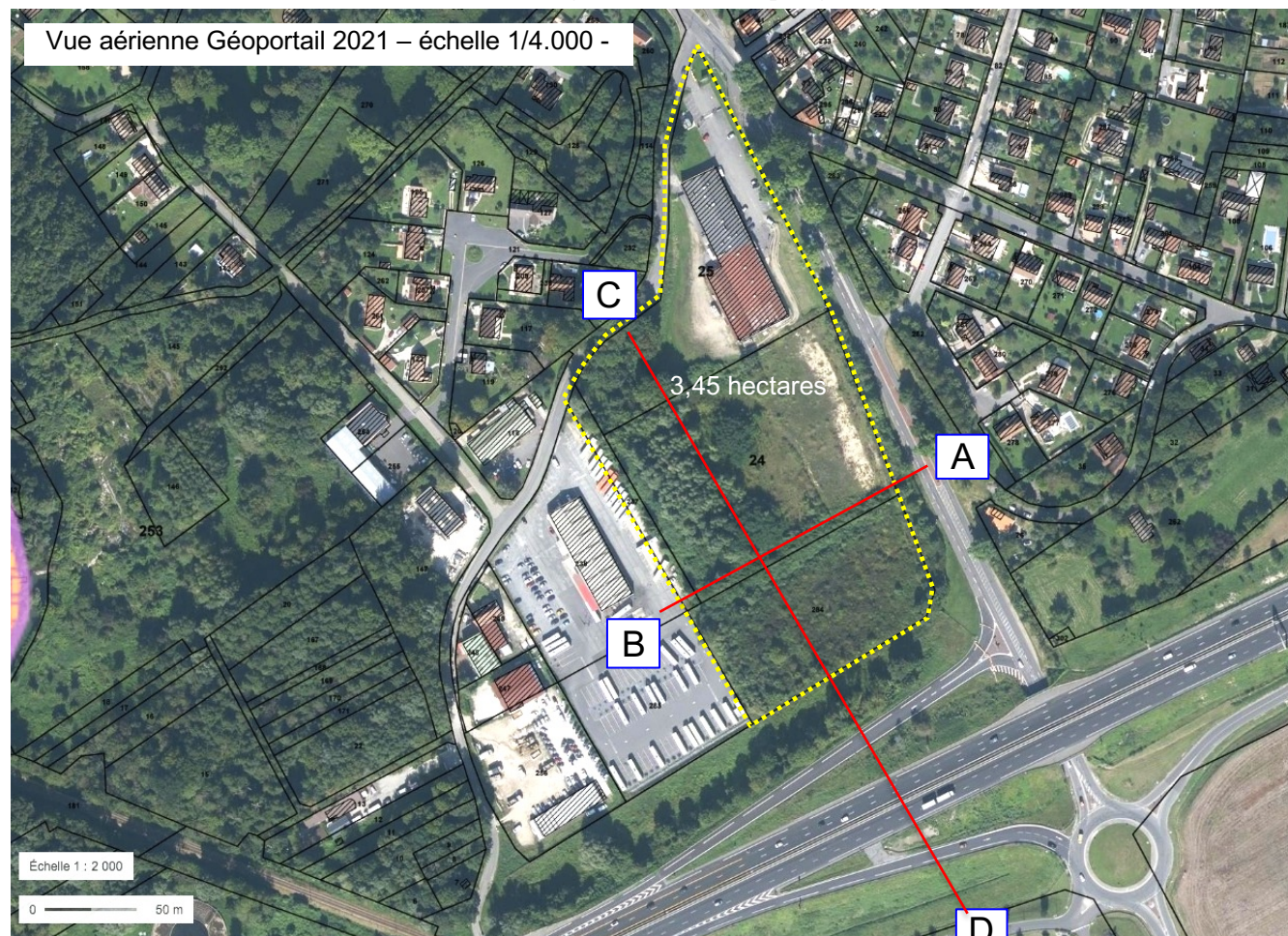
Par ailleurs, l'accès par la rue de Martigny ne présente aucun aménagement de sécurité au carrefour avec la RD 934.

• Le relief : les coupes A-B et C-D ci-contre montrent, respectivement :

- coupe A-B (Nord-Est / Sud-Ouest) : une déclivité assez régulière, depuis la cote 62 m NGF jusqu'à la cote 49 m NGF, soit une pente moyenne de l'ordre de 10%.

- coupe C-D (Nord-Ouest / Sud-Est) : une quasi-absence de déclivité sur le site lui-même, si l'on excepte le talus (≈ 3 m) qui longe à cet endroit la rue de Martigny (sans doute la conséquence d'un déblais nécessité par l'implantation des bâtiments).

NOTA BENE : Ce talus est absent, sur la limite ouest du périmètre.



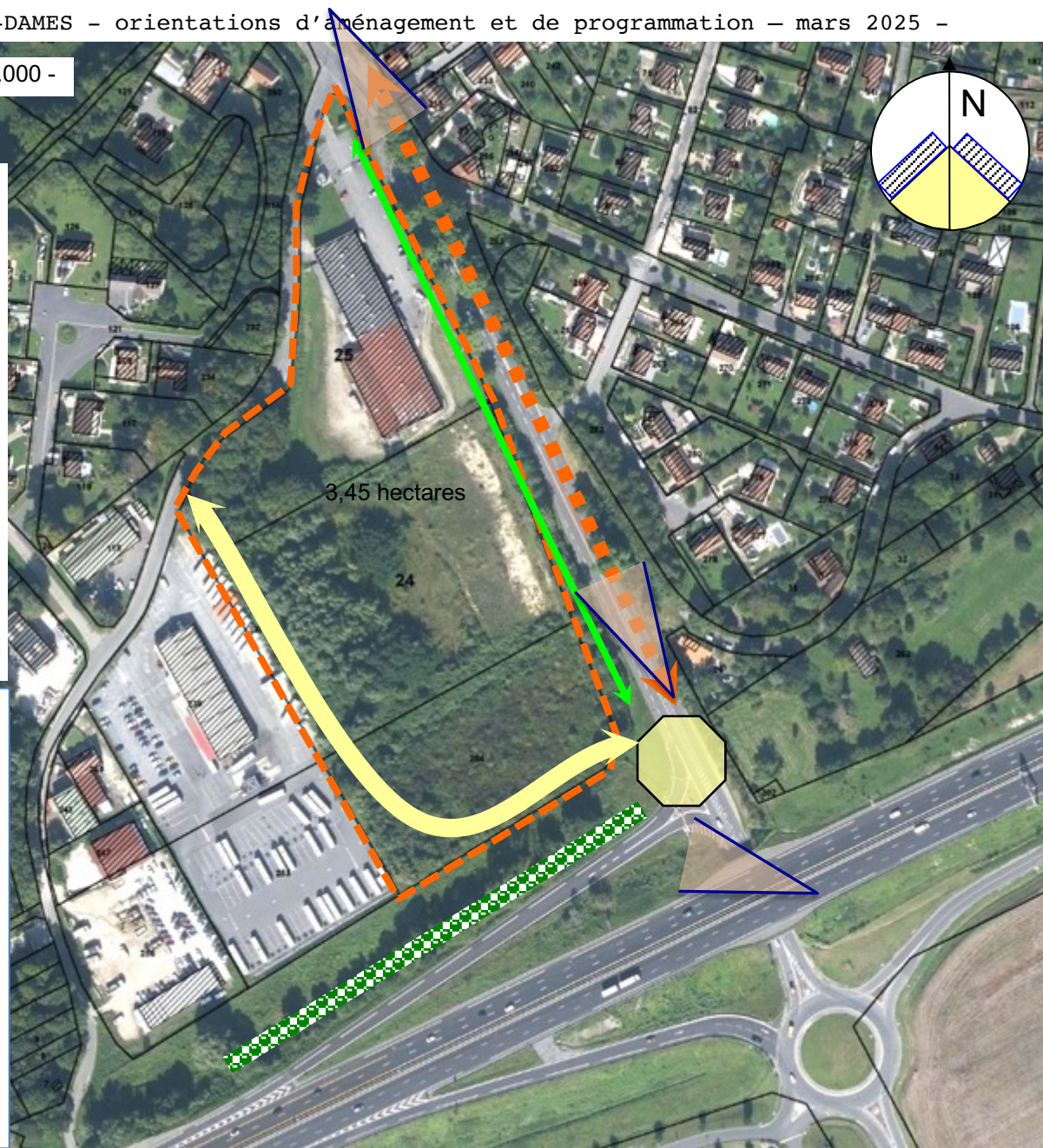
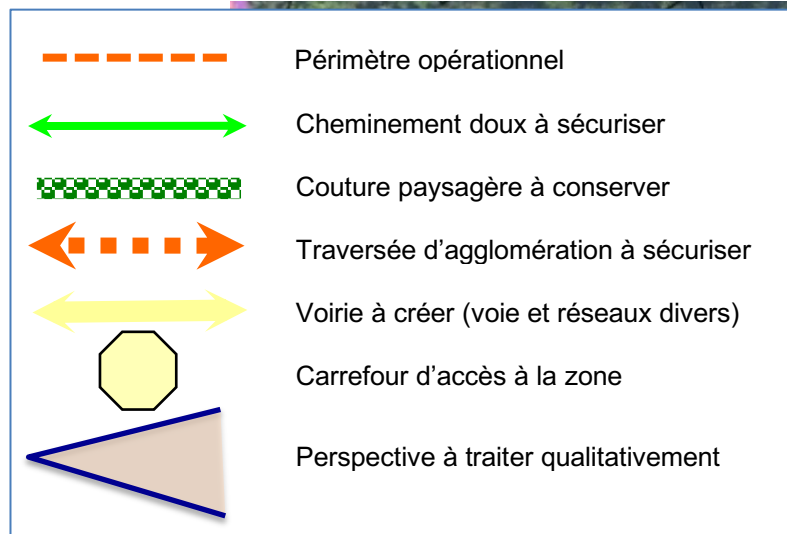
Vue aérienne Géoportail 2021 - échelle 1/3.000 -

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

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

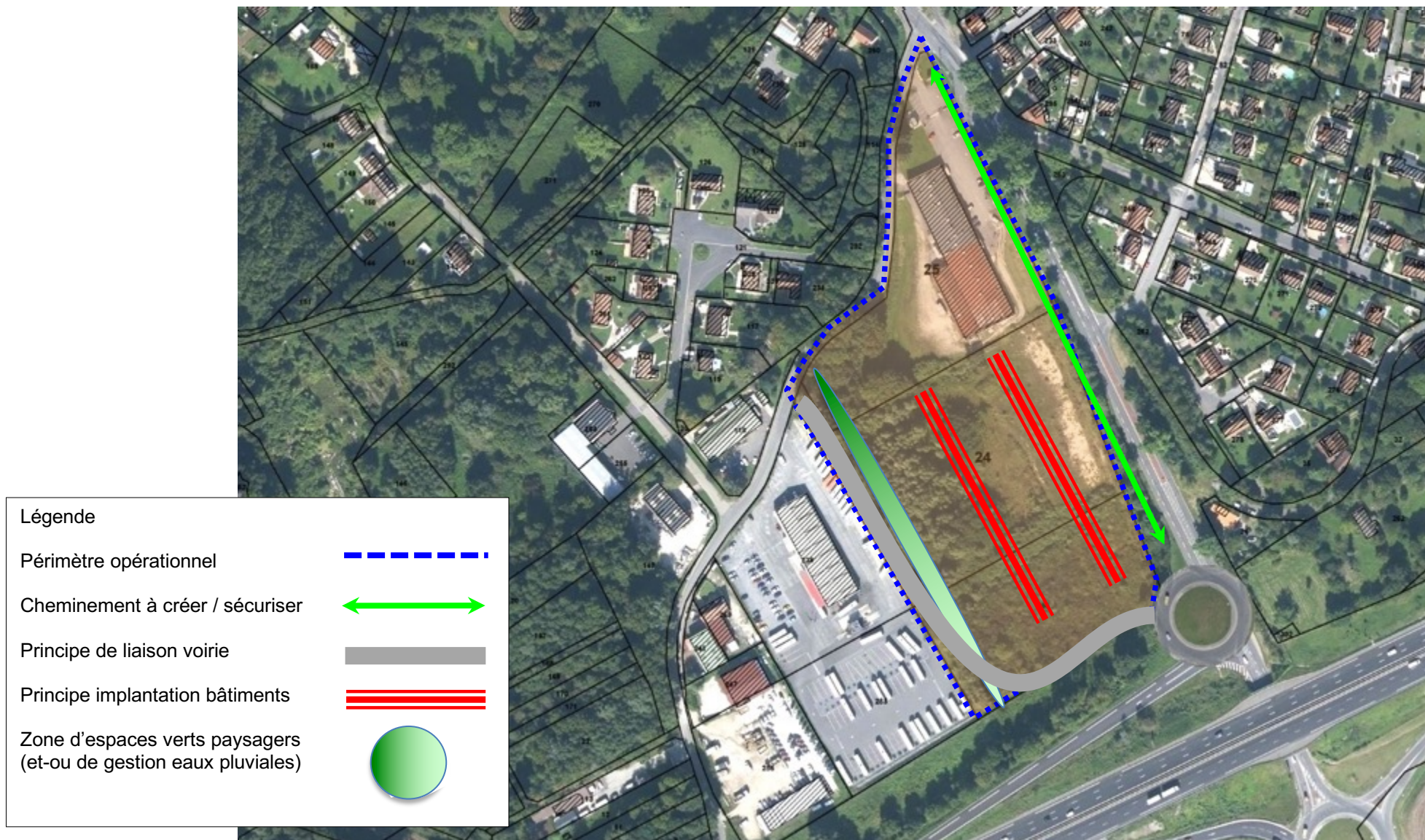
Concernant la qualité urbaine et paysagère :

- maintenir la ligne de plantation du talus de l'autoroute,
- maintenir un espace paysager entre la RD 934 et les bâtiments.



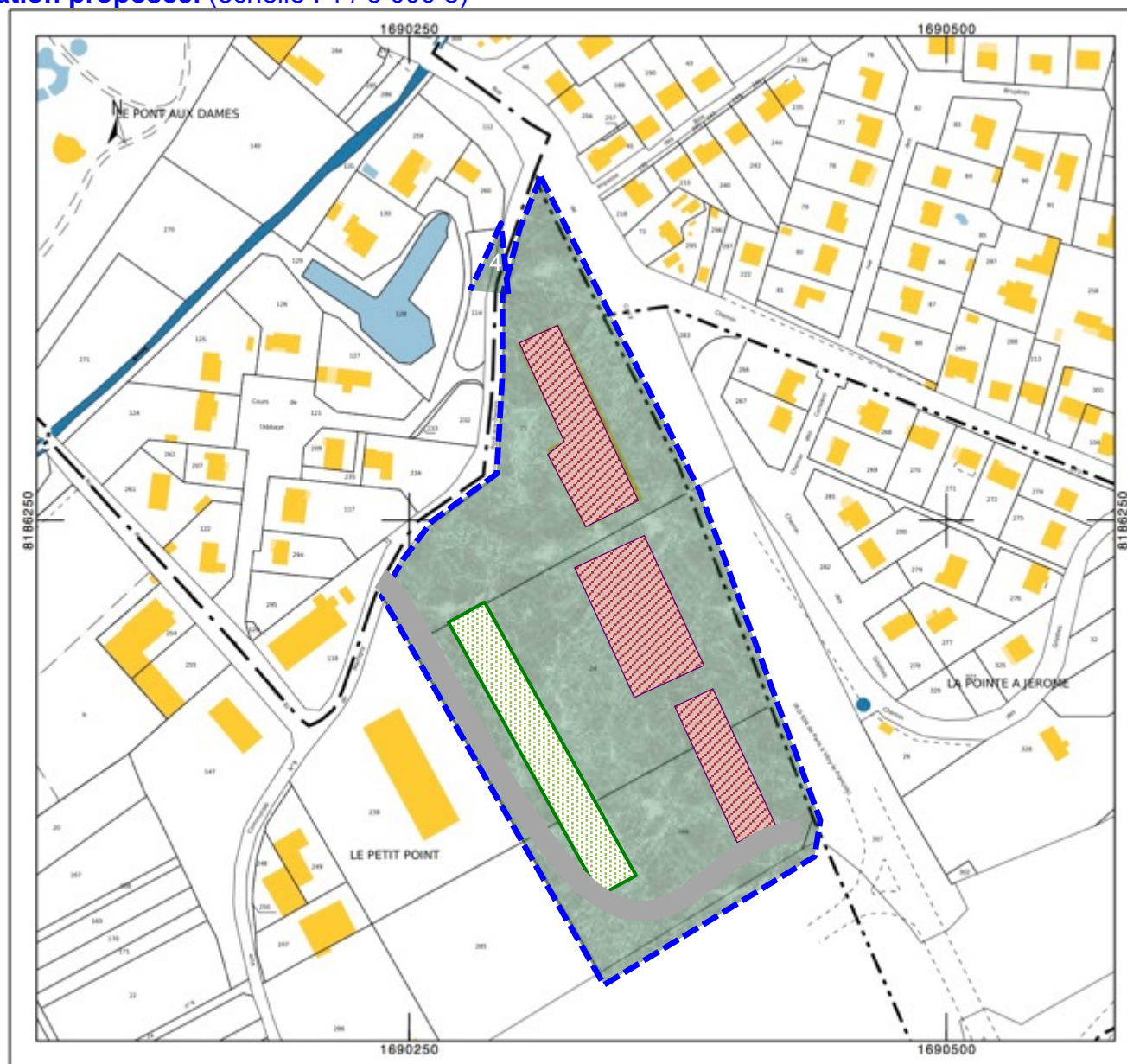
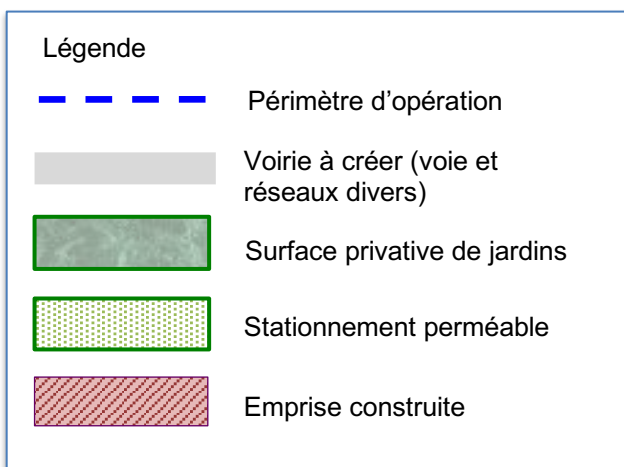
3.2 – La zone d'activité des Moulins : orientations d'aménagement. (échelle : 1 / 3.000 è)

- Le principal atout de cette zone est de permettre une orientation au sud des constructions à implanter, au bénéfice de leur performance énergétique.



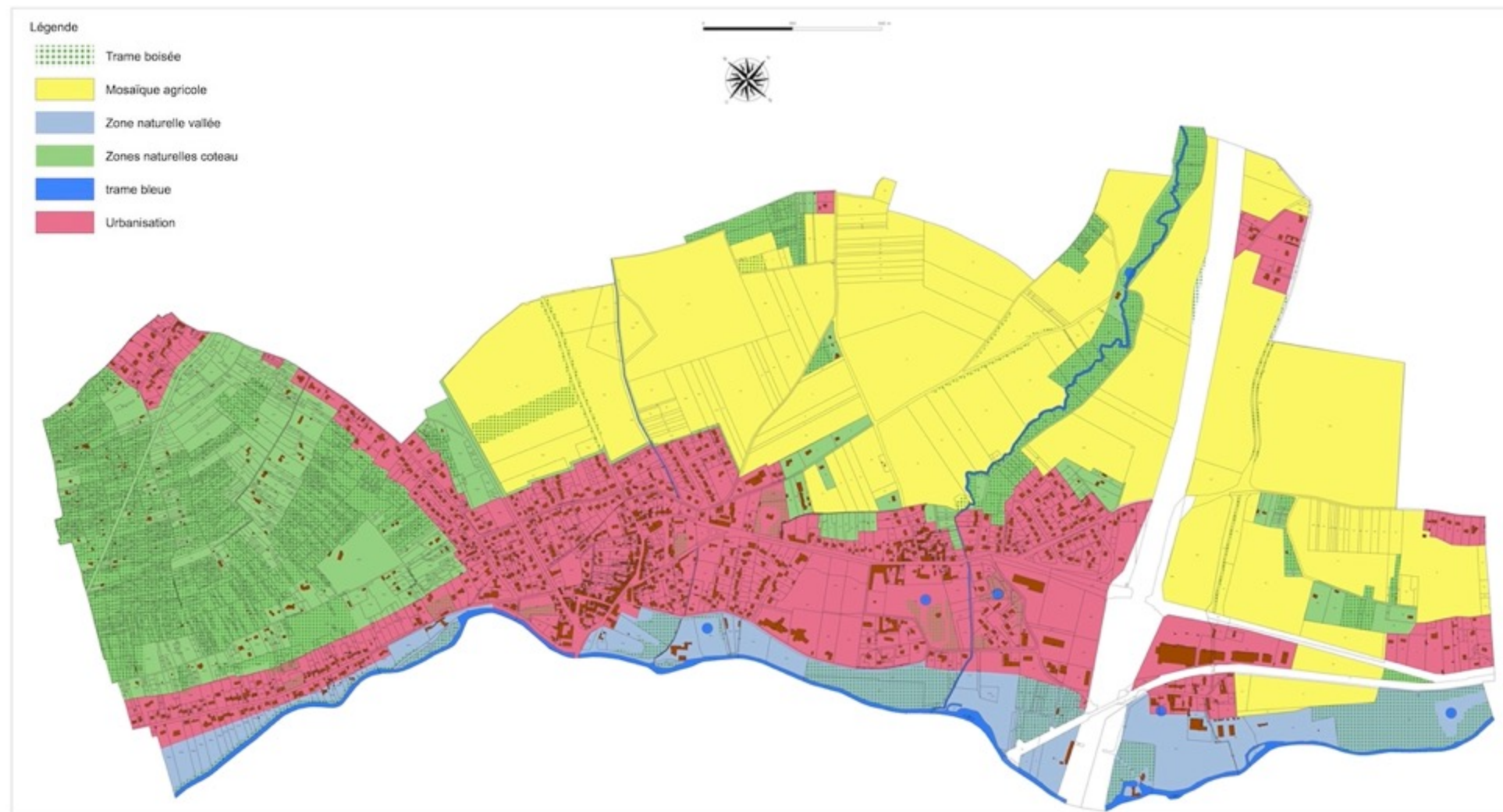
3.3 – La zone d'activité des Moulins : simulation proposée. (échelle : 1 / 3 000 è)

- L'objectif est ici principalement de répondre à la nécessité de *marquer* l'entrée du village par une construction *signal*, laquelle pourrait être déclinée soit sur le mode historique (...), soit sur le mode de la construction *écologique*.



4 – L'Orientation d'Aménagement de la Trame Verte et Bleue :

Carte de la Trame Verte et Bleue tirée du rapport de présentation de l'AVAP, actualisée des constructions récentes.



ANNEXES

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)

Article L151-6

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

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

Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

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

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-42

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

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

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

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

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

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

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

Elles portent au moins sur :

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

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

*

*

*

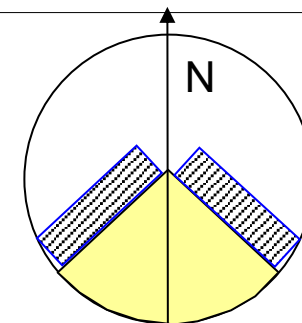
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

- Préambule quant à la finalité d'un P.L.U. La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet communal déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme (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.

. *Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU[®]), dans l'optique d'une haute qualité environnementale (tendre à produire un éco-quartier).*

*

*

*

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

• **Les objectifs communaux** (issus du projet d'aménagement et de développement durables) :

Aménagement :

- Préserver les coupures de l'urbanisation (...) avec un travail de restauration des haies, des chemins et des rus. → Proposer une trame verte.
- Paysager les entrées du village et améliorer la sécurité routière. → Proposer une trame verte et gérer les accès.

Équipements :

- 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. → Instruire des CUb sur les sites à enjeux.

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. → Penser aux équipements scolaires et péri-scolaires.

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

Urbanisme :

- Éviter l'étalement urbain dans les espaces agricoles et boisés : éviter qu'une urbanisation trop lâche et trop banale ne dilate le village, en organisant sa compacité et en valorisant une architecture créative.
- Inciter à la construction des dents creuses dans le tissu urbain, tout en y conservant des poumons verts.

Habitat :

- Diversifier l'offre de logements et construire des logements locatifs 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.

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SD-RIF page 27)**
- **Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).**

Ces espaces sont schématiquement figurés par le symbole 5 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

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

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

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements / hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole - 110 logements / hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.

- **Les quartiers à densifier à proximité des gares (Orientations réglementaires page 28).**

Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1 000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir.

Les quartiers desservis d'ores et déjà ou devant l'être à terme par les projets identifiés par le SDRIF sont figurés de manière indicative par le symbole 6 sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

Orientations : Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % :

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

Les communes dont la densité moyenne des espaces d'habitat est supérieure à 220 logements/hectare (soit deux fois la densité moyenne des espaces d'habitat du cœur de métropole-110 logements / hectare) doivent participer à l'effort de densification mais ne sont pas soumises au seuil fixé.



*

*

*

- **Les secteurs de développement à proximité des gares (Orientations réglementaires page 31).**

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire par le figuré 10.

Orientations : À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé) est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

- **L'extension modérée des bourgs, villages et hameaux dans le SD-RIF de 2013 (page 33)**

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des «Grandes entités géographiques ». Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements. (...)

NOTA : Couilly-Pont-aux-Dames n'est pas concernée par le régime applicable aux bourgs, villages et hameaux, la carte des grandes entités géographiques la relie en effet à une « agglomération des pôles de centralités ».

- **Les "pôles de centralité à conforter". (Orientations réglementaires page 31).**

Les communes concernées sont identifiées sur la carte des « Grandes entités géographiques ». (...)
Les bassins de vie doivent être structurés autour de ces pôles en : (...)

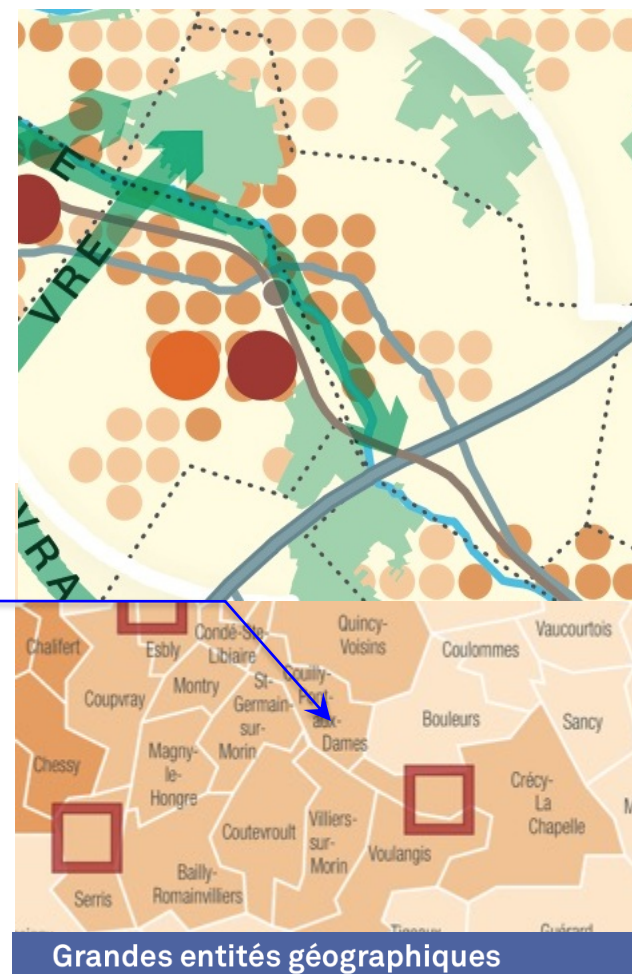
- organisant un système des espaces ouverts, qui participent à la structuration du bassin de vie. À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter (cf. définition et calcul de référence de la superficie de l'espace urbanisé). En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

Page 29 : Les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux peuvent être cumulées.

*

*

*



C – ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

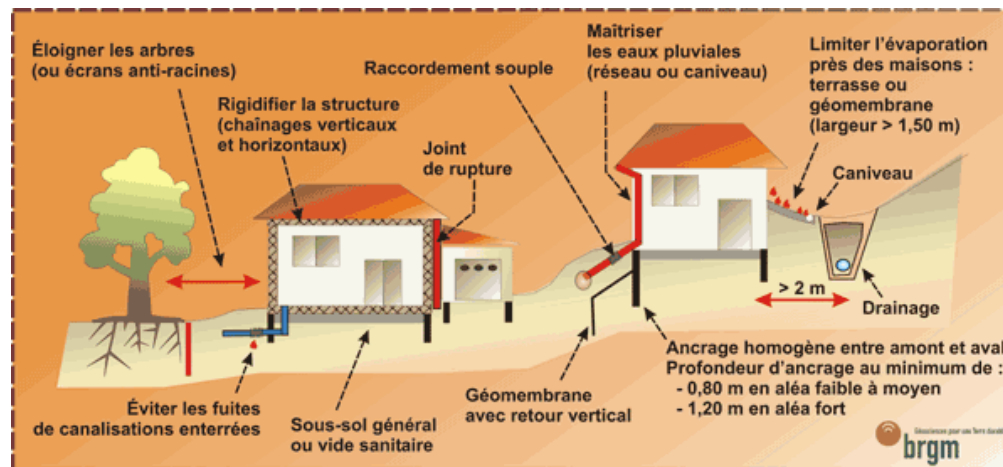
1 : ARGILES Construire sur sol sensible aux argiles (source : <http://www.argiles.fr/contexte.asp#construire>)

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort.

Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations. Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.



La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux. Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels. Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes suivants, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.

Dans les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) qui prend en compte spécifiquement le phénomène de retrait-gonflement des argiles, les mesures à respecter dans chacune des zones réglementées sont celles qui sont définies par le règlement du PPR.

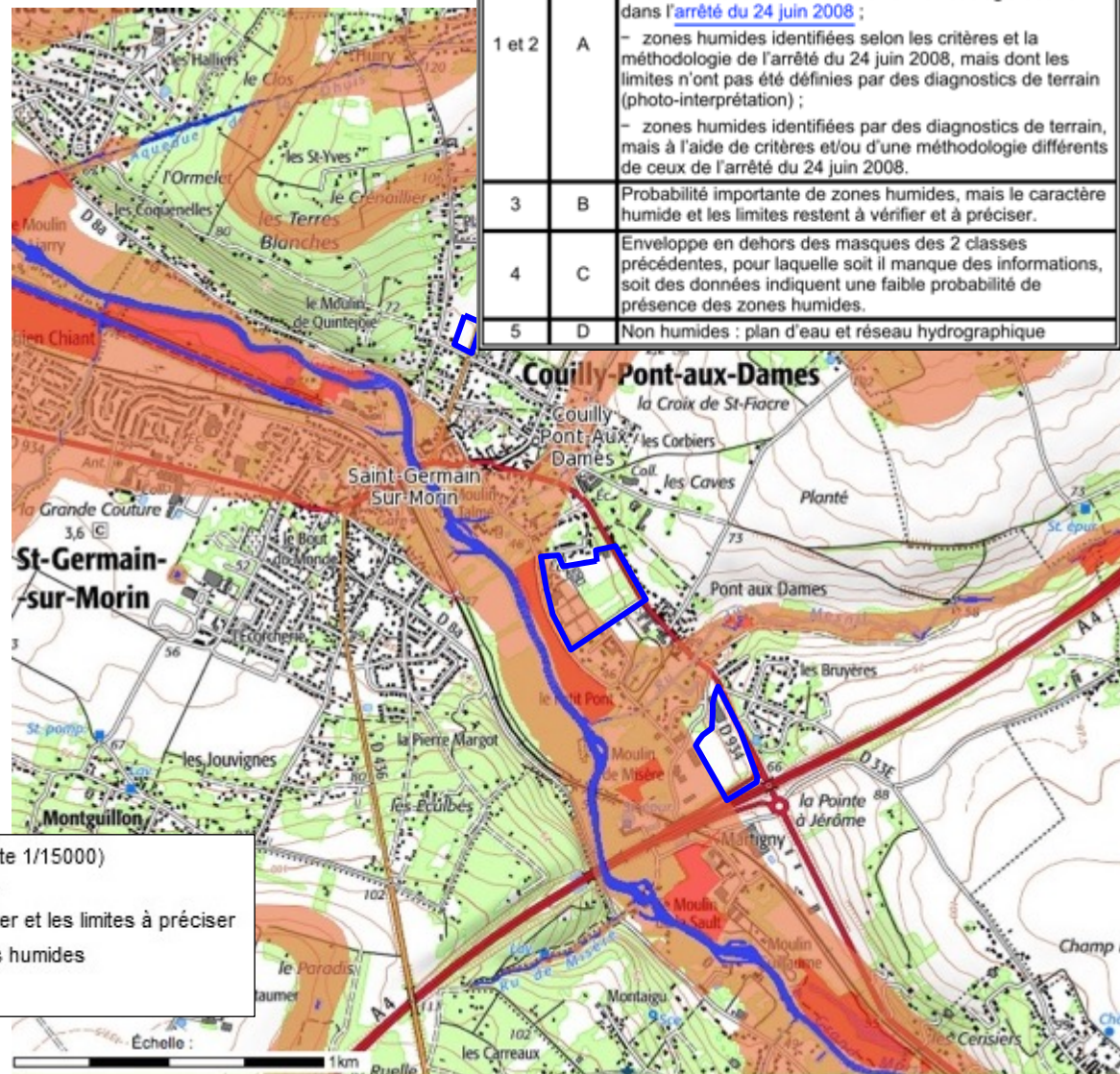
Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

2 : ZONES HUMIDES – LES REMONTEES DE NAPPES – SITES ET SOLS POLLUES

- **Les zones humides** (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr>).

Classe	Pratique en termes d'instruction
A	La zone est considérée comme intégralement humide par le service instructeur, sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire validée par le service instructeur. Les limites des zones humides peuvent être précisées par le pétitionnaire. Un diagnostic complémentaire est demandé si l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés s'étendent au-delà de la zone humide décrite par la classe A.
B	Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées.
C	Le pétitionnaire apporte les éléments d'appréciation supplémentaires sur la probabilité de présence de zones humides. Un diagnostic zones humides conforme à l'arrêté du 24 juin 2008 doit être réalisé lorsque les faisceaux d'indices se dessinent ou s'il n'y a pas d'information disponible. Il est possible de ne pas réaliser de diagnostic zones humides sous réserve d'une démonstration solide d'une faible probabilité de présence de zones humides validée par le service instructeur.
D	Par définition, les surfaces en eau ne sont pas des zones humides au sens réglementaire. Cela étant, les berges et abords de plans d'eau ainsi que certaines mares peuvent être considérés comme des zones humides au cas par cas.

Classe 2010	Classe 2021	Description
1 et 2	A	Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser : - zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 ; - zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain. (photo-interprétation) ; - zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.
3	B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
4	C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
5	D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique



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

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

Les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique.

Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau. D'un point de vue quantitatif, elles permettent de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues, qui seront par la suite relarguées dans le cours d'eau tout au long de la saison sèche (étiage), permettant de maintenir un débit constant et d'éviter les assèchs.

D'un point de vue qualitatif, elles sont d'excellents filtres naturels, grâce aux espèces végétales qui s'y développent (roseaux, massettes, joncs ...) et dont les capacités d'épuration sont avérées.

Enfin, ces espaces naturels sont d'importants réservoirs de biodiversité : flore caractéristique, oiseaux, amphibiens, libellules...

De par ces fonctions, elles contribuent à l'atteinte du bon état des masses d'eau. Cependant, mal connues, mal identifiées, elles sont fortement menacées. Leur superficie, et leur qualité ont fortement diminué dans les 30 dernières années. Elles nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.



Source : Seine-et-Marne Environnement.

- **La prévention du risque d'inondation (par remontée de nappe)** <http://www.inondationsnappes.fr/presentation.asp#origine>

Les nappes phréatiques sont également dites « libres » car aucune couche imperméable ne les sépare du sol. Elles sont alimentées par la pluie, dont une partie s'infiltre dans le sol et rejoint la nappe.

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie est évaporée. Une seconde partie s'infiltre, reprise par l'évaporation et par les plantes. Une troisième s'infiltre plus profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air - qui constituent la zone non saturée (en abrégé ZNS) – elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée. On dit que la pluie recharge la nappe.

C'est durant la période hivernale que la recharge survient car :

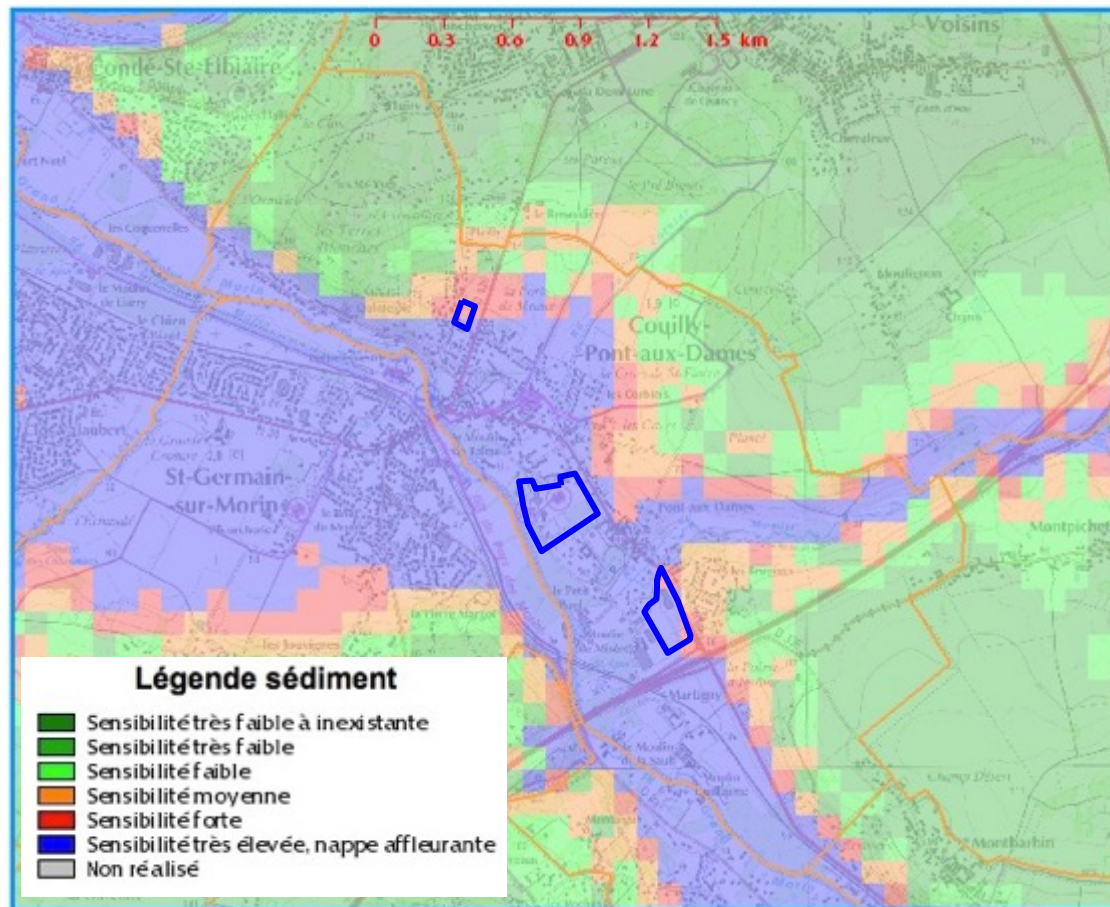
- les précipitations sont les plus importantes,
- la température y est faible, ainsi que l'évaporation,
- la végétation est peu active et ne prélève pratiquement pas d'eau dans le sol.

A l'inverse durant l'été la recharge est faible ou nulle.

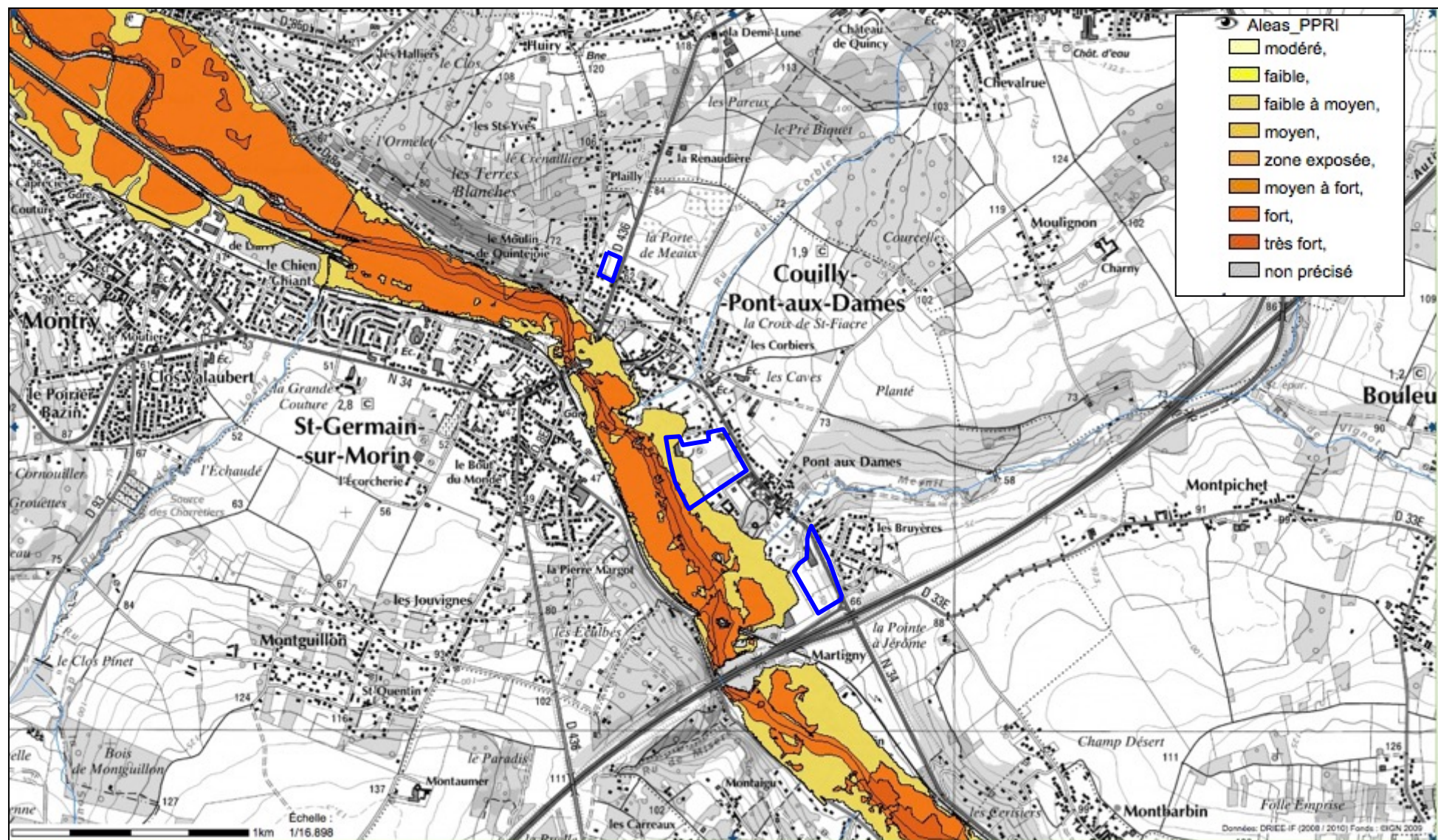
Ainsi on observe que le niveau des nappes s'élève rapidement en automne et en hiver, jusqu'au milieu du printemps. Il décroît ensuite en été pour atteindre son minimum au début de l'automne. On appelle « battement de la nappe » la variation de son niveau au cours de l'année. Chaque année en automne, avant la reprise des pluies, la nappe atteint ainsi son niveau le plus bas de l'année : cette période s'appelle l'« étiage ».

Lorsque plusieurs années humides se succèdent, le niveau d'étiage peut devenir de plus en plus haut chaque année, traduisant le fait que la recharge naturelle annuelle de la nappe par les pluies est supérieure à la moyenne, et plus importante que sa vidange annuelle vers les exutoires naturels de la nappe que sont les cours d'eau et les sources.

Si dans ce contexte, des éléments pluvieux exceptionnels surviennent, au niveau d'étiage inhabituellement élevé se superposent les conséquences d'une recharge exceptionnelle. Le niveau de la nappe peut alors atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe. On conçoit que plus la zone non saturée est mince, plus l'apparition d'un tel phénomène est probable.



- La prévention du risque d'inondation (par inondation du Grand Morin) : carte des aléas du PPRI.



- La prévention du risque d'inondation (par inondation du Grand Morin) : carte des inondations constatées en 2024.



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

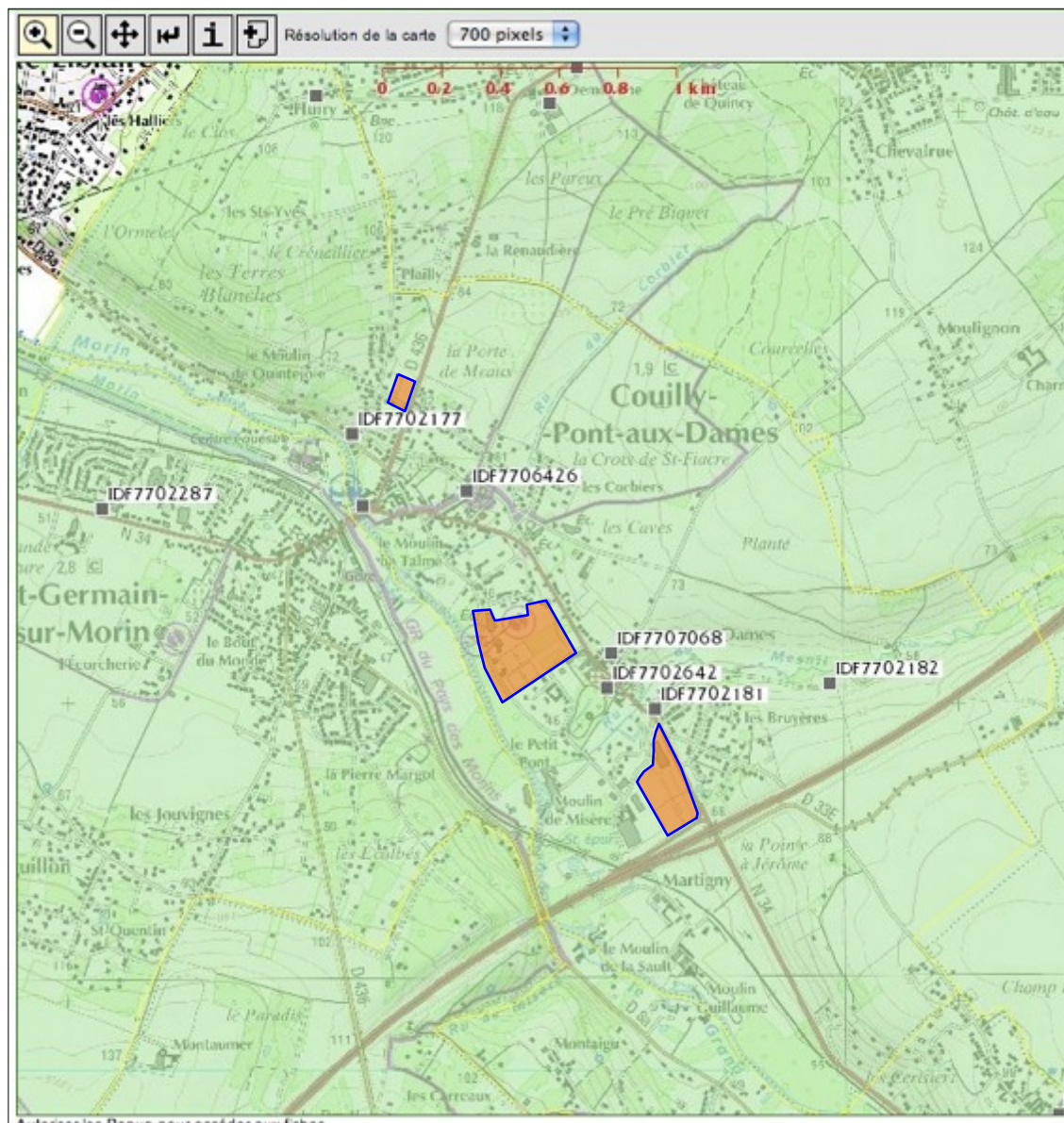
Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS.

Les résultats de l'inventaire historique régional (IHR) sont engrangés dans la base de données BASIAS. Ces spécificités sont reprises dans les préambules départementaux accompagnant les données recensées.

Cette banque de données BASIAS a aussi pour objectif d'aider, dans les limites des informations récoltées, les notaires et les détenteurs des sites, actuels ou futurs, pour toutes transactions immobilières. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.



3 : ESPACES NATURELS

- **Les espaces de biodiversité** (source ECOLINE - <http://sigr.iau-idf.fr/webapps/visiau/>)

