

COMMUNE DE COUBERT

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

Pièce 1 : Notice de présentation

Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 18 février 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le :

SOMMAIRE

PREAMBULE	5
I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT	7
A. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE AGRICOLE	7
1. CONTEXTE ET PRESENTATION DU PROJET DE REQUALIFICATION DU DOMAINE DE LA GRANGE LE ROY	7
2. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION DE L'ARTICLE A-2 DU REGLEMENT	10
B. MODIFICATION DES ARTICLES 12 DES ZONES URBAINES	10
C. MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE UC	11
II. JUSTIFICATIONS DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE	12
III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	13

|

Préambule

Par délibération en date du 18 février 2020, le Conseil Municipal de Coubert a approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis, il est apparu que les documents règlementaires du PLU devaient être modifiés pour :

- Permettre la requalification du domaine de La Grange Le Roy en autorisant dans le secteur concerné (Aa) les exhaussements et affouillements de sols utiles au réaménagement agricole, au confinement ou au traitement de la pollution du sol,
- Exempter des règles de stationnement les équipements publics dans les zones urbaines,
- Autoriser les commerces en zone UC et leur imposer des normes en termes de stationnement

Afin de prendre en compte ce point, la Municipalité a donc décidé de lancer une procédure de modification simplifiée n°1 du PLU conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

A noter, cette modification ne concerne que le règlement du PLU sans entraîner de modification de délimitations de zones ou de gabarit des constructions. La présente modification n'a pas pour conséquence de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone. Elle n'est pas non plus de nature à modifier les orientations du PADD, comme nous le démontrerons dans la présente notice.

Ces modifications peuvent donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU comporte les pièces suivantes :

- une notice de présentation de la modification simplifiée n°1 (objet du présent dossier),
- Le règlement modifié (extraits).

Les autres pièces du dossier de PLU restent inchangées.

Sources bibliographiques ayant contribué à la réalisation de la présente notice :

- « *Requalification du Domaine de la Grange-le-Roy* », juin 2021, SAFER

I. PRESENTATION ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU REGLEMENT

A. Modification de l'article 2 de la zone agricole

1. Contexte et présentation du projet de requalification du Domaine de La Grange Le Roy

La SAFER porte un projet de requalification du Domaine de La Grange Le Roy sur les communes de Coubert et de Grisy-Suisnes.

La SAFER a acquis ce Domaine en 2012 (hors bâtis) dans le cadre d'une intervention en accord avec les services de l'Etat. Sa superficie est de 67 ha dont :

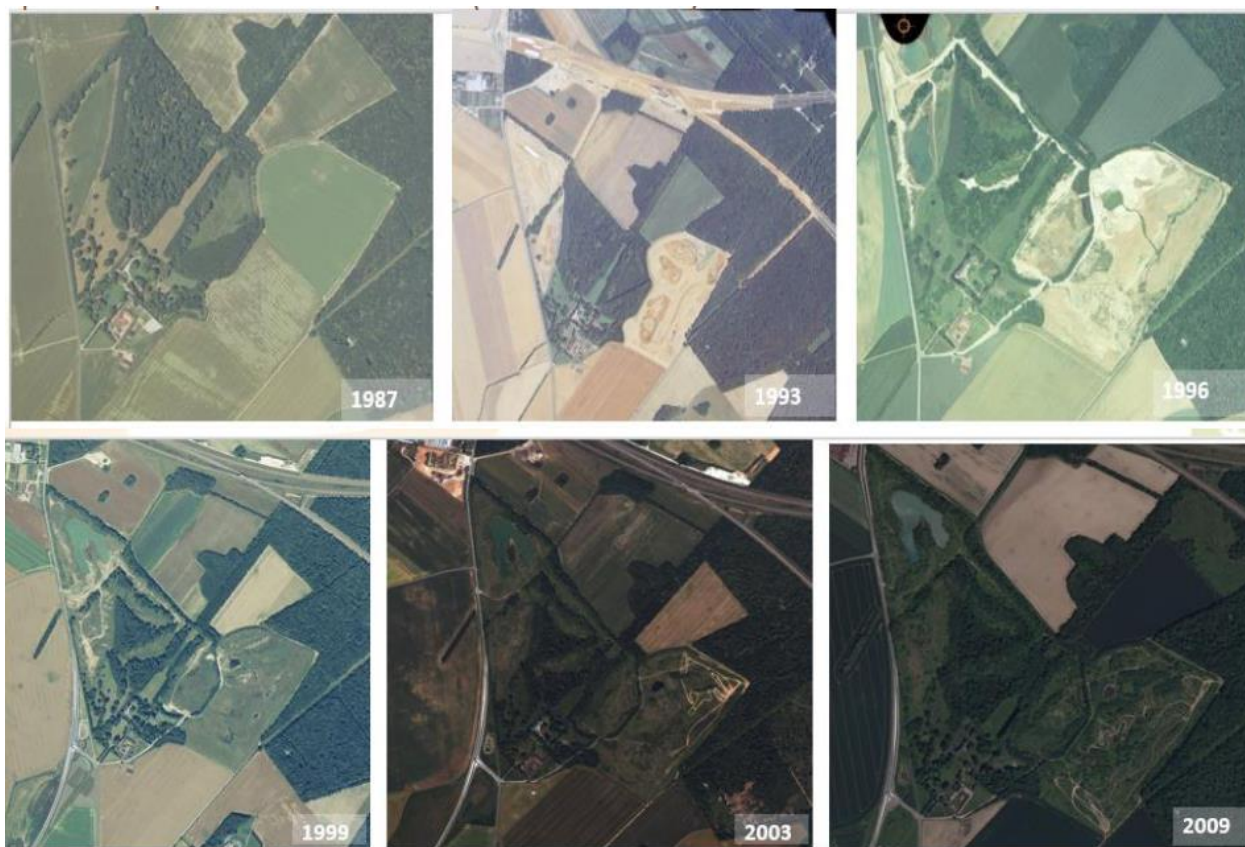
- 20 ha sur la commune de Coubert (SAFER),
- 37 ha sur la commune de Grisy-Suisnes (hors parties communes du Château – SAFER).
- 10 ha sur la commune de Grisy-Suisnes (parties communes autour du Château – hors SAFER)



Domaine de la Grange-le-Roy – Source SAFER

Etat initial du site

Entre 1993 et 2003, le sol a été fortement remanié et dégradé suite à l'extraction des calcaires de Brie et à des dépôts de remblais non réglementés et non encadrés.

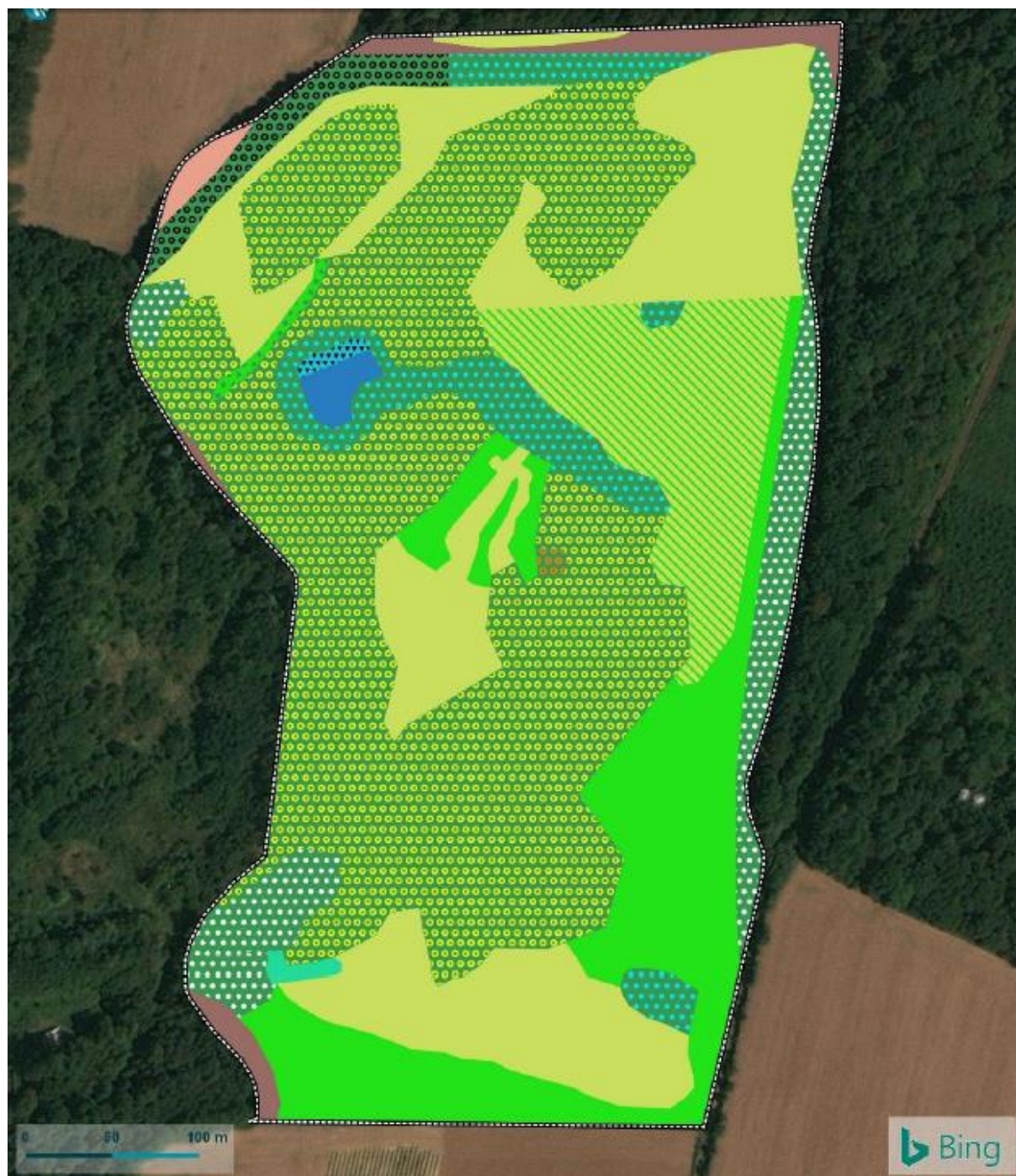


Source : IGN remonte le temps

Suite à des reconnaissances effectuées en 2011, 2013 et 2020, des remblais avec pollution anthropique ont été identifiés sur plus de 5-6 m d'épaisseur, avec pour certains matériaux des seuils supérieurs aux normes. Des débris ont été systématiquement retrouvés en fortes proportions : briques, béton, ferrailles, enrobés, bois, souches, végétaux en décomposition, plastique, verre.

La présence de sulfates en concentration importante et quelques métaux (cuivre, mercure...) ont également été retrouvés.

Concernant la végétation sur le site, elle est principalement composée d'espèces exotiques envahissantes.



- Habitats naturels -

Actualisation du diagnostic écologique
du projet de la Grange Le Roy
Secteur de Coubert (77)

Légende

	Aire d'étude rapprochée		Bois d'Erables
	Eaux stagnantes		Fruticées et manteaux forestiers
	Roselière		Fourrés arbustifs mésophiles et manteaux forestiers
	Prairies humides mésotrophes à eutrophes		Friches vivaces x Fourrés arbustifs mésophiles et manteaux forestiers
	Saulaie blanche/peupleraie alluviale		Friches vivaces
	Bois de Frênes		Cultures
	Bois de Trembles		Routes, chemins et parkings
	Bois de Robiniers		



Menaces relevées sur le site

La présence de pollutions sur le site présente des enjeux en matière de sécurité et de salubrité publique :

- La sécurité générale des personnes circulant sur le site (proximité du futur collège de Coubert situé à moins d'1km),
- Peu d'épaisseur de sol et très remanié,
- Présence de remblais pollués sur la totalité du site en plus ou moins grande épaisseur,
- Risque sanitaire lié à la pollution diffuse du sol et de la nappe,
- Risques de blessures sur gravats, par chute et pollution sanguine,
- Décharge sauvage (risques de blessures),
- Squats.

2. Présentation et justifications de la modification de l'article A-2 du règlement

La présente modification simplifiée du PLU a donc pour objet l'évolution du règlement afin de permettre le confinement des pollutions et la requalification du Domaine de La Grange Le Roy.

En effet la rédaction actuelle du règlement n'autorise pas clairement les affouillements et exhaussement de sols, en dehors de la réalisation d'une noyeraie. Or aujourd'hui le projet de requalification du domaine anticipe un système plus agroforestier extensif et beaucoup moins gourmand en besoins hydriques. Cette démarche qui permet d'éviter la monoculture vise également à mieux prendre en compte le changement climatique.

Extrait de l'article A-2 modifié :

« En outre, dans le secteur Aa sont autorisés :

- *Les installations nécessaires à la réalisation d'une noyeraie,*
- *Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux aménagements autorisés.*
- *Les exhaussements et affouillements de sols utiles au réaménagement agricole, au confinement ou au traitement de la pollution du sol. »*

L'article 2 de la zone agricole est ainsi modifié afin de permettre les exhaussements et affouillements de sols utiles au réaménagement agricole, au confinement ou au traitement de la pollution du sol uniquement au sein du secteur Aa.

B. Modification des articles 12 des zones urbaines pour lever une ambiguïté de rédaction et intégrer des évolutions législatives

Cette modification a pour objectif d'éclaircir la réglementation liée au stationnement motorisé pour les équipements publics en zone urbaine. En effet, le règlement actuel est sujet à interprétation puisqu'il indique seulement : « Un emplacement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logements » sans préciser clairement les destinations auxquelles s'applique le ratio d'une place par 50 m² de surface de plancher, mais laisse supposer que cela ne s'applique qu'aux logements.

Cette modification de clarification vise donc juste à lever toute ambiguïté concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif et elle est compatible avec le PDUIF qui n'impose pas de norme de stationnement pour les véhicules motorisés.

Ainsi, au sein des articles 12 des zones UA, UB, UES, UX et UY, une exemption, déjà existante au sein de la zone UC, est reprise pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les articles UA-12, UB-12, UES-12, UX-12 et UY-12 est ajoutée l'exemption suivante : « Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. »

En outre, afin d'intégrer les évolutions législatives du code de la construction en matière d'aménagement de stationnement pour le rechargement des véhicules et le décret n°2006-1658, dans les articles 12 de l'ensemble des zones urbaines sont ajoutés les rappels suivants :

« A minima 2% du nombre de places des parcs de stationnement publics doivent être réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

C. Modification de l'article 2 et de l'article 12 de la zone UC

Au sein de l'article UC-2 (destinations autorisées) est ajoutée la prescription suivante :

« Les constructions à destination de commerce à condition de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, d'être jugées compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances sonores, visuelles, olfactives et de l'environnement et dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière. »

Cette modification a pour objectif de permettre une plus grande mixité fonctionnelle au sein de l'ensemble du bourg de Coubert conformément à l'article 101-2 du code de l'urbanisme.

En effet, la commune de Coubert présente un bourg relativement compact (environ 600 m de large 1,3 km de long) où l'ensemble de la zone urbaine est facilement accessible pour les piétons et les cycles (traversée du bourg en moins de 20 min).

C'est pourquoi, afin de permettre le développement des activités économiques, de l'offre commerciale de proximité et du nombre d'emplois, il semble important d'autoriser les activités commerciales au sein de la zone UC.

Ces activités font l'objet de prescriptions particulières afin d'en limiter les nuisances et la surface pour s'assurer de leur compatibilité avec le voisinage de l'habitat.

De plus, afin de limiter les dysfonctionnements urbains, la commune a souhaité imposer des normes de stationnement pour les commerces qui pourraient être implantés dans cette zone pavillonnaire.

L'article UC 12 est donc complété de la manière suivante :

« Pour les commerces : le nombre de places doit répondre aux besoins créés par le commerce. A minima, un emplacement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher à destination de commerce est exigé. »

II. JUSTIFICATIONS DU RECOURS A UNE PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification simplifiée permet de renforcer la réponse aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables définies dans le PLU approuvé. En effet, celui-ci présente les orientations suivantes :

- Conforter le rôle du bourg,
- Maintenir les dynamismes commercial et économique,
- Conforter la structure commerciale et de services,
- Maintenir un bon niveau d'équipement dans la commune.

Ainsi les modifications règlementaires en zone urbaine ont pour objectif de favoriser la mixité fonctionnelle et de clarifier les règles en matière de stationnement automobile pour les équipements publics et de d'intérêt collectif, et pour les commerces en zone UC. Les règles de stationnement pour les cycles, qui découlent du PDUIF, ne sont pas remises en cause.

En outre, le PADD vise une préservation des ressources en eau que permet le confinement des pollutions du domaine de La Grange Le Roy.

Ainsi, la présente modification simplifiée **n'entraîne pas de remise en cause des grandes orientations du PLU**. En outre, elle n'a pas pour objet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant de l'application de l'ensemble des règles de la zone (aucune modification des périmètres des zones urbaines, naturelles ou agricoles et des gabarits de construction).

Ces modifications peuvent donc entrer dans le cadre d'une modification simplifiée conformément à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.

III. INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La présente modification simplifiée présente un impact positif sur l'environnement puisqu'elle permet plus aisément le confinement des pollutions du site de La Grange Le Roy permettant ainsi la requalification et remise en état agricole et naturelle du site.

Par ailleurs elle ouvre la voie à une vocation agricole diversifiée et extensive respectueuse de l'environnement.

En effet, une vocation exclusive en noyeraie aurait entraîné des besoins en eau trop importants. Un système herbagé sans irrigation et extensif, avec recours très limité aux produits phytosanitaires, évitera une sollicitation des eaux souterraines déjà en déséquilibre. Cela permettra l'amélioration de la qualité de l'eau et de sa gestion.

En outre, les autres modifications du règlement concernant les articles 12 des zones UA, UB, UC, UES, UX et UY ainsi que l'article 2 de la zone UC sont en effet sur l'environnement puisqu'elles ne modifient pas la constructibilité dans ces différentes zones et visent en ce qui concerne les commerces à ne pas apporter de nuisances ou de risques au bourg de Coubert.