ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE COUTEVROULT

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document de travail
Avancement au
08 septembre 2016

URBANISME - PAYSAGE – ARCHITECTURE / I. Rivière – S. Letellier

SOMMAIRE

PREAMBULE

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

A- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

B- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

CARTE DES OBJECTIFS DU PADD

PREAMBULE

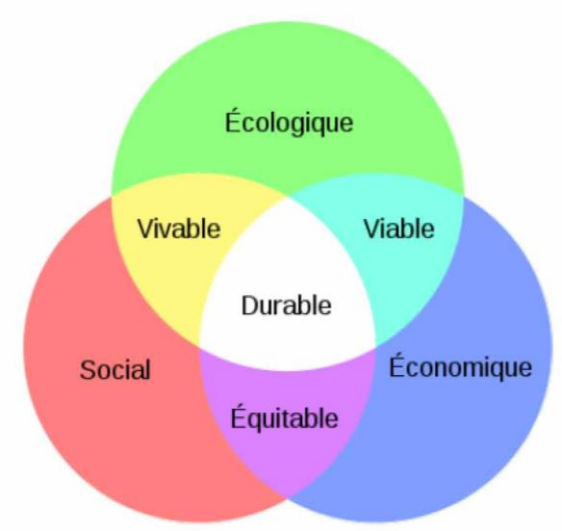
Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables [1].
Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. [2].

Les trois piliers du développement durable



[1] "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". *Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.*

[2]. Article L151-5 du code de l'urbanisme
Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

L'élaboration du P.L.U. a été prescrite le 8 mars 2011 par délibération du conseil municipal. Le conseil municipal a pris une délibération complémentaire le 17 décembre 2015 pour préciser les objectifs de cette élaboration.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération, du 17 décembre 2015 et motivant l'élaboration du P.L.U. se déclinent ainsi :

Objectif n°1 : Inscrire le prochain PLU dans le cadre des avancées de la loi ALUR du 24 mars 2014 en intégrant dans le PLU les changements que cette loi opère.

Objectif n°2 : Tenir compte de la loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture l'Alimentation et la Forêt (Loi LAAAF) et de la loi Macron du 6 août 2015.

Objectif n°3 : Construire une vision globale et actualisée du développement de la commune, en anticipant les orientations du SCOT du Pays Créçois.

Figurait un quatrième objectif qui nécessitait une modification du périmètre communal excluant les espaces concernés par le secteur IV Val d'Europe de la commune de Coutevroult. Cette modification du périmètre n'ayant pas eu lieu, ce quatrième objectif n'a plus de sens.

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- Un fort dynamisme démographique, un rajeunissement lié à une arrivée récente de familles
- Un parc de logements relativement récent, composé encore majoritairement de grandes maisons
- Une population qualifiée mais se rendant essentiellement à l'extérieur de la commune en voiture pour aller travailler, les emplois disponibles à Coutevroult n'étant pas assez nombreux
- Des équipements insuffisants pour certains et d'autres à améliorer
- Un espace agricole important mais fragmenté par les infrastructures
- Des activités commerciales très polarisées par la zone économique et une activité touristique à développer
- Un village très bien desservi par la route mais cerné par les voies
- Une fréquence de bus à améliorer en direction des gares proches
- Un réseau de liaisons douces à développer entre le centre-village et les hameaux ainsi qu'avec le futur pôle commercial et le projet du PIG
- Un réseau dédié aux modes actifs à développer afin de relier les communes voisines, leurs équipements et bassins d'emplois
- Une offre de stationnement à organiser dans le centre-village
- Une structure du village ayant peu évolué au fil du temps, les nuisances liées à l'autoroute contraignant son développement
- Des potentiels de reconversion des fermes et de densification de l'enveloppe urbaine

Des perspectives d'évolution qui doivent viser à un développement durable et solidaire du territoire à travers la mixité des fonctions et des populations, la protection des espaces et milieux naturels, des continuités écologiques et de la biodiversité, des sites et des paysages, la lutte contre les changements climatiques (par le développement des circulations douces, des économies d'énergie et des énergies renouvelables, de la prévention des déchets…).

A- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

La politique d'aménagement de Coutevroult s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la Communauté de communes du Pays Créçois .

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Coutevroult participe à la structuration de l'armature urbaine du territoire en étant confortée comme pôle complémentaire, relais des territoires périurbains ou ruraux.

- Coutevroult contribue à la protection et la valorisation du patrimoine naturel et paysager et à la préservation de la biodiversité, notamment par la protection des espaces agricoles, des espaces boisés du coteau (dont l'urbanisation est conditionnée entre autres par le maintien de son caractère boisé) et du plateau mais aussi des continuités écologiques (continuité agricole sur le plateau).

- Coutevroult contribue à la protection et la valorisation du paysage bâti patrimonial, notamment par la protection du tissu bâti rural et villageois et de ses caractéristiques architecturales et urbaines qui participent à l'identité du Pays Créçois.

- Coutevroult pourra accueillir de nouveaux habitants prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine puis en extension dans de nouveaux logements répondant à la diversité des besoins et accessibles facilement par les transports collectifs, en modérant si possible le développement des hameaux.

- Coutevroult participe au maintien des coupures vertes entre les secteurs urbanisés en ne favorisant pas la poursuite de l'urbanisation de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée (hors secteur lié à la programmation PIG relatif au secteur IV de Marne-la-Vallée).

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- Coutevroult conforte les interconnexions avec les territoires limitrophes et participe à l'amélioration des connexions vers les axes routiers principaux avec l'aménagement de la liaison A4-RN36.

- Coutevroult participe à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en développant les liaisons douces sur son territoire, dans le village et les hameaux et entre ceux-ci et les espaces naturels agricoles et boisés.

- Coutevroult participe au développement économique et à la mixité des fonctions urbaines par l'accueil possible d'activités associables avec la fonction habitat dominante sur la commune et en permettant le développement des activités agricoles complémentaires (centre équestre, circuits de proximité, maraîchage, jardins partagés, vergers …).

- Coutevroult participe au développement de l'offre commerciale sur le territoire de la Communauté de communes avec l'aménagement de sa zone d'activité dans le but d'attirer de nouvelles entreprises.

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

● **Préserver et valoriser le grand paysage : l'espace ouvert du plateau agricole**

Bien que déjà entamée par les constructions et les infrastructures, l'intégrité de cet espace, en particulier au sud de la commune et à l'ouest de l'autoroute reste prégnante dans la perception du territoire. Les projets en cours ou prévus (nouvelle voirie de liaison, PIG) vont encore le fractionner ou le réduire.

Il s'agit de préserver de toute artificialisation l'espace entre le village et les voiries qui l'entourent, de conserver une continuité d'espaces agricoles entre le village et le pôle commercial, et de préserver les espaces au sud et à l'ouest du territoire, où s'exerce l'activité agricole, subsistant du paysage historique de la commune.

Cela nécessite de contenir le développement du village à l'intérieur de l'espace urbanisé et pour le pôle commercial de le circonscrire dans des limites qui s'inscrivent dans la trame paysagère et conçues pour accompagner la lecture de cette trame.

Le projet de développement des activités et l'insertion de la voirie devront prendre en compte l'extrême visibilité de toute intervention (construction, route, arbre, clôture…) dans ce paysage et inventer un nouveau paysage attractif structuré par ces interventions.

La localisation des constructions agricoles nouvelles à proximité immédiate des bâtiments déjà existants permettra d'éviter le mitage des espaces.

L'insertion paysagère, urbaine et environnementale des constructions nouvelles doit être étudiée pour valoriser les paysages et protéger l'environnement. Les franges bâties en contact direct avec ces espaces doivent recevoir une végétation composée d'essences locales. Les couleurs et les matériaux doivent être choisis pour fondre les bâtiments dans le paysage.

● **Préserver et valoriser le grand paysage : le coteau boisé au nord et le bois au sud**

Les boisements du coteau et du plateau doivent être protégés ainsi que les bosquets, les petits bois qui bordent les espaces bâtis ou longent les infrastructures.

Outre leur intérêt paysager, ils offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité.

Les constructions existantes formant les hameaux aux lieux-dits Les Carreaux, Les Roches, Les Nesles doivent être reconnues et leur développement rendu possible tout en prenant en compte le caractère naturel de ces secteurs.

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

- **Préserver et économiser les ressources naturelles**

De nombreuses actions sont à combiner pour économiser les ressources ainsi :

- La limitation puis la suppression de l'emploi de produits chimiques tels que insecticides, désherbants, engrais dans l'entretien des espaces verts communaux, outre l'intérêt de favoriser l'habitat de la petite faune, présente aussi l'intérêt de préserver la qualité de la ressource en eau.
- La plantation d'essences locales adaptées au sol et à la situation, nécessitant peu d'arrosage et d'entretien, la plantation de type prairie au lieu du gazon présente l'intérêt d'économiser la ressource en eau et les tontes (sources de bruit, de pollution, de consommation d'énergie...).
- L'économie de la ressource en eau passe aussi par la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins ou pour d'autres usages compatibles.
- L'air, dont la qualité sera préservée par le développement des liaisons douces et par l'aménagement d'espaces verts plantés.
- Les modes de transport permettant de réduire l'usage de la voiture particulière (transports collectifs, co-voiturage, cycles, pedibus) sont à favoriser, ce qui participe à la limitation des pollutions mais également à la réduction des consommations d'énergie et à l'amélioration de la santé de chacun par l'exercice.
- L'utilisation de véhicules électriques, outre sa contribution à la réduction des gaz à effet de serre, préserve la qualité de l'air, des places de stationnement permettant de recharger ce type de véhicules doivent être prévues.
- Une politique d'incitation au tri pour le recyclage, à la réduction des déchets et l'optimisation de leur collecte : mise en place de bacs de compostage dans les espaces verts collectifs. Exiger des espaces communs, suffisants et facilement accessibles pour les bacs de tri dans les opérations nouvelles.
- Outre la réduction de l'emploi de la voiture particulière, notamment pour les petits trajets, la lutte contre l'émission des gaz à effet de serre se concrétise aussi par l'utilisation de matériaux locaux, de matériaux tels que le bois, par le développement de la production d'énergies renouvelables…
- Les économies d'énergie se concrétisent dans l'amélioration de l'isolation des bâtiments, dans la diminution de l'intensité de l'éclairage public à certaines heures, dans l'utilisation de matériel économe en énergie pour la collectivité et dans la réduction de l'emploi de la voiture particulière pour les petits trajets et par la préférence donnée aux déplacements en transport collectif ou à pied ou à vélo. Le développement des liaisons douces permettra de rendre ce type de déplacement facile et agréable.
- Exiger pour les opérations nouvelles un minimum d'efficacité énergétique, incitation à l'utilisation des énergies renouvelables (solaire et photovoltaïque, géothermie, biomasse ...).

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE

- **Renforcer la biodiversité et préserver les continuités écologiques**

La continuité écologique recensée dans le SRCE traversant le territoire communal au nord et s'appuyant sur les boisements, vergers, friches, prairies, jardins… du coteau doit être préservée. Il s'agit de ne pas permettre d'éléments qui pourraient l'interrompre ou la fragmenter mais au contraire de la renforcer par la préservation des milieux naturels existants qui sont autant d'habitats potentiels pour une faune et une flore à enrichir.

Les milieux humides tel que le ru, les mares, les sources… sont aussi à prendre en compte dans cet écosystème.

D'une manière générale, les prairies, vergers, friches, talus, bermes ainsi que les espaces plantés à l'intérieur du tissu urbain peuvent former un réseau d'habitats pour la petite faune, leur protection, leur création et leur mise en réseau, notamment par les interventions sur l'espace public est à encourager (par exemple en appuis des liaisons douces, en valorisant les mares et les sources par une végétation liée au milieu humide, en transition bâti/espace agricole…) et en évitant l'introduction d'espèces invasives ou inadaptées.

- **Prendre en compte les nuisances et les risques**

Le développement de constructions à usage d'habitation ou d'équipements accueillant du public n'est pas envisagé entre les limites du village et les voies (A4 et RD406).

A l'échelle communale, la diminution de la pollution de l'air passe aussi par l'utilisation de modes de déplacement tels que les cycles, la marche à pied en particulier pour les petits déplacements à l'intérieur du village.

Le risque de retrait-gonflement des argiles concerne une partie du village et les secteurs construits sur le coteau, des recommandations seront faites afin de palier à ce risque.

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAU D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

MAITRISER L'URBANISATION ET STRUCTURER L'EVOLUTION DU VILLAGE EN RENFORCANT LA MIXITE URBAINE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE

- **La maîtrise de l'urbanisation se décline au travers de trois actions principales :**

1/ Le maintien, la préservation, la mise en valeur et la création ou l'aménagement d'espaces naturels et/ou agricoles.
2/ L'accueil de nouveaux habitants en adéquation avec la capacité des équipements existants et prévus.
3/ La gestion économe de l'espace. Les logements individuels consommateurs d'espace devront être prévus en nombre restreint au profit de logements collectifs et de maisons de ville.

L'économie de l'espace passe aussi par l'évolution du tissu existant, en permettant le renouvellement des tissus urbains sur eux-mêmes afin d'optimiser les espaces déjà équipés.

- **Privilégier le développement à l'intérieur du village**

Au regard des nuisances sonores dues aux infrastructures routières et à la sensibilité des espaces naturels qui jouxtent les espaces construits de la commune et de la nécessité de constituer un tissu urbain qui rend proche l'habitat et les services afin de réduire les déplacements automobiles, le développement s'inscrira dans le périmètre bâti actuel et dans des extensions modérées avec :

- Une extension rue de Dainville permettant de compléter l'entrée de ce secteur par la constitution du vis-à-vis avec l'autre côté de la rue et d'améliorer la liaison douce entre le rue de Dainville et le village. La limitation et la sécurisation des accès à partir de cette voie en pente seront pris en compte.
- Une extension au lieu-dit Les Carreaux complétant le hameau

Dans le secteur de la Tuilerie le développement sera circonscrit aux espaces disponibles entre la rue de Dainville et la rue de la Tuilerie. Rue de Montaigu et abords, les constructions nouvelles s'inscriront dans des dents creuses, les cœurs d'îlot seront conservés en jardin.
A l'intérieur de ces périmètres, résident des possibilités de constructions nouvelles, d'extension, de réhabilitation qui pourront permettre de diversifier l'offre de logement. Celle-ci doit répondre au déficit de logement locatif et de logements de petite taille et de taille moyenne pour structurer le parcours résidentiel sur la commune et ainsi permettre à toutes les générations et à toutes les catégories sociales de rester ou d'y venir si elles le souhaitent.
C'est la reconduction et le renforcement de la constructibilité des terrains desservis situés dans le périmètre urbanisé qui permettra cette dynamisation du parc de logements. En effet, des parcelles restent non bâties à l'intérieur du village. De même c'est par l'incitation à la réhabilitation des locaux vacants, souvent d'anciens bâtiments ruraux, que de nouveaux logements pourront être créés tout en permettant la sauvegarde d'un patrimoine. Plusieurs fermes sont ainsi susceptibles de changer de destination , sans compromettre l'activité agricole. L'insertion des nouvelles constructions dans le village s'appuiera sur les caractéristiques du bâti existant (implantations, emprise, hauteur…).

MAITRISER L'URBANISATION ET STRUCTURER L'EVOLUTION DU VILLAGE EN RENFORCANT LA MIXITE URBAINE DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE

- **Renforcer le centre du village**

La capacité des équipements et leur qualité de confort ne répondent pas pour certains aux besoins de la population. Le projet de relocalisation de la mairie dans le château et le développement de l'école sont des atouts importants pour l'amélioration de la qualité de vie des habitants et l'accueil de nouveaux résidents.
Il s'agit aussi de rendre accessibles à chacun les équipements publics et les cheminements qui les desservent et notamment aux personnes à mobilité réduite (PMR).
Outre la mise en réseau des équipements par les liaisons douces, un espace de rencontre et de promenade sera aménagé par l'ouverture au public du parc du château.

- **Valoriser le paysage et le patrimoine bâti**

A l'échelle du paysage urbain, l'objectif est de conforter l'attrait du village et de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines répondant aux évolutions des modes de vie et restant en adéquation avec la préservation des paysages.
L'identité du village se fonde en particulier sur les modes d'implantation traditionnels des constructions (implantation à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, mur de clôture…). Ces caractéristiques doivent guider le mode d'implantation des nouvelles constructions dans le village.
La commune a connu des extensions dans les années 70/80 qui présentent un type de paysage possédant ses propres caractéristiques. Il convient là aussi d'assurer l'homogénéité des principes d'implantation et de répondre aux évolutions des modes de vie.
Les règles qui seront mises en place ont pour objectif de favoriser l'implantation à l'alignement et sur les limites de propriété. Les hauteurs autorisées devront s'inspirer des hauteurs des constructions existantes dans le secteur.
La reconnaissance de ces caractéristiques permet de prendre en compte le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer un vocabulaire architectural contemporain et intégré. Par exemple, la composition des façades pourra s'appuyer sur les nouvelles technologies et les matériaux respectueux de l'environnement.
Pour les constructions existantes, les matériaux et les couleurs doivent respecter les modes de construction traditionnels mis en œuvre à l'origine.
Le village et la rue de Dainville présentent des qualités patrimoniales et des ambiances attractives caractérisées notamment par l'homogénéité du paysage bâti de certaines rues. Outre l'église, le château, la mairie actuelle, les lavoirs, les puits, les fermes, le pigeonnier de la ferme de Montaumer on peut y distinguer également la place devant la mairie et les arbres qui la structurent, les arbres des parcs des châteaux (future mairie et château du Vivier), des murs de clôture en pierre notamment celui du château du Vivier, des maisons rurales …qui marquent le paysage urbain.
Il s'agit de gérer l'évolution de ce patrimoine et le protéger de la dénaturation et de la démolition.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

● **Accueillir des activités de proximité**

Il s'agit de permettre l'insertion d'entreprises compatibles avec l'environnement naturel et humain dans le village qui offrent des services à la population et participent de l'animation du village. C'est également de permettre le maintien, la diversification et le développement de l'agriculture, activité économique historique et principale à Coutevroult.

● **Préserver le potentiel agricole**

Si la mécanisation de l'agriculture a entraîné la quasi-disparition de la main d'œuvre, la vocation agricole du territoire reste dominante sur la commune. Outre sa contribution économique, l'agriculture façonne et entretient le paysage et il convient d'en préserver les conditions d'exercice.

Il faut préserver du mitage les espaces agricoles tout en permettant la réalisation des constructions nécessaires à l'évolution des exploitations. Les chemins ruraux doivent être conservés et entretenus à la fois pour la circulation des engins agricoles et pour la promenade.

La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, vergers…) doit pouvoir se développer, l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP[1], produits de la ferme…) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces ou s'exercer.

[1] *Association pour le Maintien d'une Agriculture Paysanne de Proximité, association dont l'objectif est de mettre en relation un groupe de consommateurs et une ferme ou un maraîcher.*

● **La localisation du développement du pôle d'activités**

Afin de ne pas disperser les entités bâties dans le paysage et lui faire perdre son ampleur, le développement du pôle commercial s'opèrera autour de l'enseigne existante et en appui sur la ligne de l'autoroute et de la barrière de péage. Un espace de dimensions suffisantes restant agricole et ouvert doit être préservé afin de ne pas amalgamer la silhouette bâtie du village et celle de ce pôle.

Il doit être assigné à cette nouvelle urbanisation à vocation commerciale des objectifs d'excellence en matière de développement durable, par exemple : densité bâtie pour une économie de l'espace, gestion et recueil des eaux pluviales sur place et leur utilisation pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage des véhicules… pour une économie de la ressource en eau, limitation de l'imperméabilisation, économies d'énergie par l'isolation thermique des bâtiments, incitation aux déplacements doux, utilisation des énergies renouvelables, façades sud récupérant les apports solaires en hiver, emploi de matériaux écolabelisés, utilisation du bois pour les constructions, éclairage nocturne discret, toitures végétalisées, plantations choisies et variées pour un respect de la biodiversité et l'accueil privilégié d'entreprises éco responsables.

Une desserte en transport en commun efficiente est une condition préalable au développement de l'activité, si celui-ci se gère à un niveau supra communal, outre la desserte des activités existantes et futures il doit également apporter un réel service à tous les coutevroultois.

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- **Le paysage de l'activité économique**

Pour les constructions à venir, le rapport entre elles et l'étendue de l'espace agricole doit être étudié, cela nécessite une conception et un aménagement d'ensemble du pôle commercial dans lequel les entreprises pourront s'insérer.
La dimension de cet aménagement est suffisante pour que sa conception apporte au paysage de plateau agricole des éléments qui le structurent et le magnifient. Pour cela et afin de gérer les différences d'échelle entre les entités bâties existantes (le village) et les entités d'activités un espace agricole de taille suffisante doit être maintenu entre elles.

- **Développer les communications numériques**

Les nouvelles opérations de construction ou d'aménagement prévoiront la mise en place de réseaux permettant un accès efficace aux communications numériques à l'ensemble des usagers.
La qualité des communications numériques doit permettre le développement d'activités et le développement du télétravail pour ceux qui le souhaitent.

CONSERVER LE POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT A L'OUEST DE L'AUTOROUTE

Le SDRIF approuvé le 30 décembre 2013 localise sur Courtevroult des secteurs d'urbanisation préférentiels en continuité de Marne la Vallée.
Le PIG relatif au secteur 4 de Marne la vallée prévoit notamment sur 72 hectares un maximum de 1000 logements, 160 unités spécifiques (hébergement) et un secteur d'activités de 10 hectares environ.

Trois objectifs majeurs sont assignés à ce nouveau quartier :
- la mise en œuvre de liaisons performantes avec le reste du territoire communal et intercommunal,
- le respect de l'identité de la commune de Coutevroult en cohérence avec le quartier limitrophe situé à Bailly-Romainvilliers,
- la cohérence sociale et économique de la commune.

A ce jour, les modalités de réalisation de ce projet piloté par l'établissement public ne sont pas connues. La commune de Coutevroult n'a pas la possibilité de traduire dans son document d'urbanisme les orientations d'aménagement de ce secteur. Sa localisation de l'autre côté de l'autoroute et le déploiement d'activités le long de l'autoroute rend difficile d'établir le lien avec la vie communale qui se développe dans le village de Coutevroult.
Aussi le maintien en zone agricole de ce secteur n'empêchera pas une réalisation ultérieure. Une évolution du document d'urbanisme par une procédure adaptée pourra être réalisée en temps utile. Dans cette attente ce secteur consacré à l'agriculture jusqu'à aujourd'hui conserve sa vocation.

DEVELOPPER LE RESEAU DES LIAISONS DOUCES

L'urbanisation maîtrisée devra s'accompagner d'un développement qualitatif et quantitatif des conditions de déplacements en privilégiant les modes alternatifs à la voiture particulière.
Afin de réduire les petits déplacements automobiles, de lutter contre les gaz à effet de serre et la pollution de l'air, le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié ou réhabilité.
Ce maillage devra desservir particulièrement les équipements, les arrêts des bus, les activités économiques et s'insérer dans le maillage des chemins ruraux et de randonnées.

Les sentes et chemins existants à l'intérieur du tissu urbanisé doivent être conservés et mis en valeur.
Les chemins ruraux peuvent être utilisés pour la promenade et l'agrément, cet usage doit trouver sa place tout en préservant les chemins pour l'activité agricole. Les chemins ruraux sont aussi le support de continuités écologiques, cette fonction doit être intégrée à leur aménagement.

Les différentes parties du village doivent être reliées entre elles afin de favoriser les échanges et créer la cohésion des différents « quartiers » et rendre facilement accessibles les aménités plus nombreuses dans le centre-village.
Le centre-village doit être relié avec la rue de Dainville, La Tuilerie ; Les Carreaux, Les Roches, Les Nesles. La ferme de Montaumer et les constructions isolées rue de Marderon doivent bénéficier d'une liaison cycle aisée, de même la jardinerie et le futur pôle commercial doivent être accessibles depuis les communes alentours.
Il s'agit également de pouvoir se rendre dans les pôles attractifs situés dans un rayon de 15 minutes en vélo, à savoir descendre dans la vallée du Grand Morin, parcourir le plateau et notamment se rendre dans les nouveaux quartiers prévus par le PIG dans lesquels des équipements attractifs devraient voir le jour.

B- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

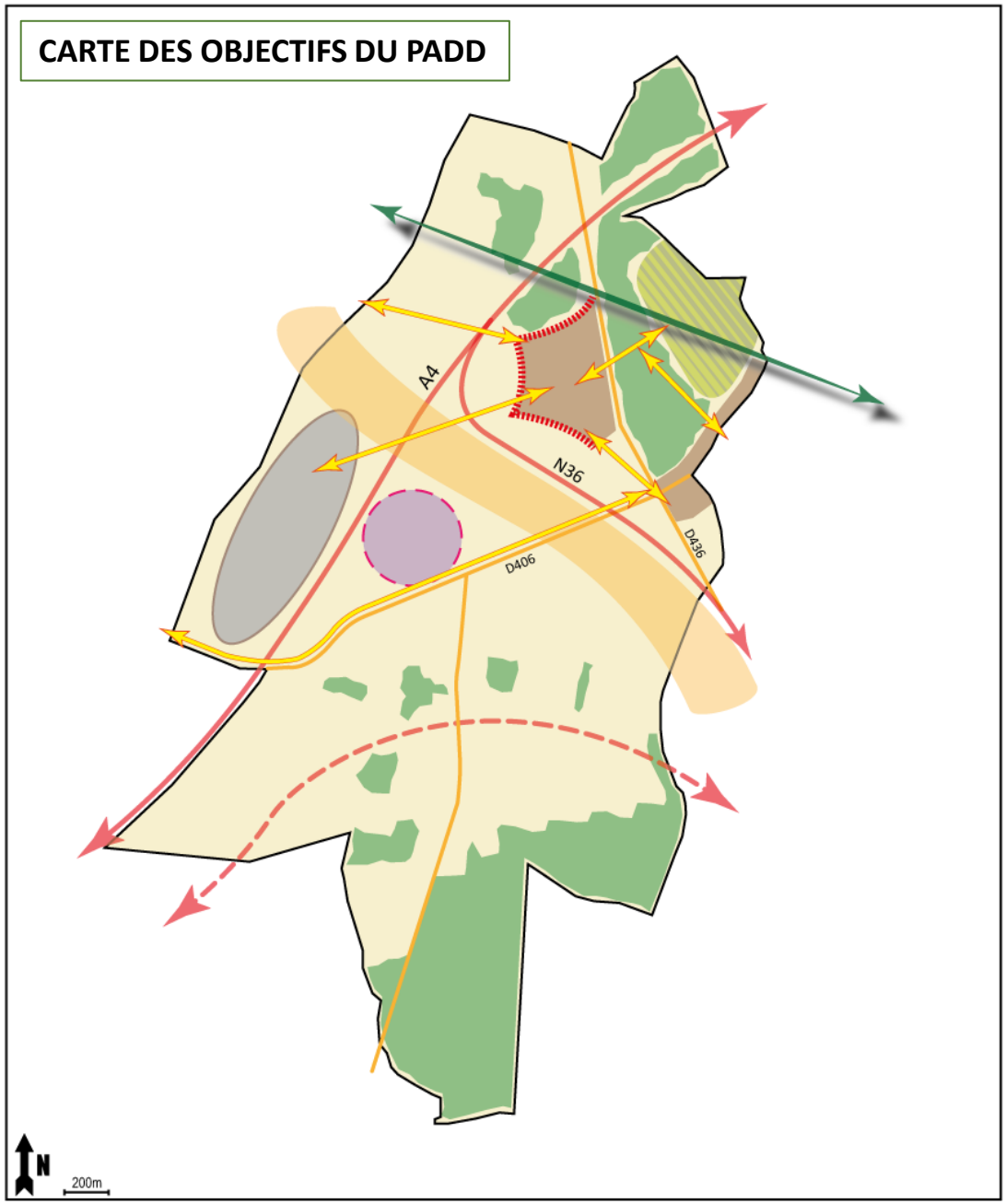
Le projet d'aménagement de la commune se doit de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants en ne recourant qu'à une extension compatible avec les objectifs du SDRIF (au maximum 3,11 hectares à l'horizon 2030 dans les secteurs de développement à proximité des gares) tout en répondant aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements.

Pour atteindre l'objectif démographique souhaité, en tenant compte des possibilités de construction de logements dans les enveloppes bâties actuelles du village et des hameaux, les extensions de l'enveloppe bâtie nécessaires sont fixées à 3,03 hectares maximum à l'horizon 2030.

Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 10% à celle existante (densité des espaces d'habitat en 2012 : 8.3 logements à l'hectare, Source IAU) et qui exigera dans les extensions une densité de 25 logements à l'hectare minimum.

Toutefois, l'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements doit se faire en cohérence avec la capacité des équipements publics.

CARTE DES OBJECTIFS DU PADD



- Préserver l'espace ouvert du plateau agricole et l'activité agricole
- Protéger les boisements du coteau et du plateau
- Encadrer le développement des constructions
- Renforcer les continuités écologiques
- Prendre en compte les nuisances sonores
- Privilégier le développement à l'intérieur du village
- Développer les liaisons douces
- Développement du pôle d'activités commercial
- Continuité agricole à conserver
- Conserver le potentiel de développement
- Voies structurantes
- Projet de voirie (P.I.G)

AGENCE RIVIERE - LETELLIER
56, RUE Saint Georges
75009 Paris
Tél. : 01.42.45.38.62