



**IV. DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE  
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET  
D'URBANISME**

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### IV.1.1 Les orientations générales

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 qui s'est cependant ralenti ; une population jeune, qui entame une tendance au vieillissement
- 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, un nombre d'emploi dans la commune en croissance tiré en partie par le travail indépendant
- Des équipements insuffisants pour certains et d'autres à améliorer
  
- Des activités commerciales très polarisées par la zone économique et une activité touristique à développer
- Un espace agricole important mais fragmenté par les infrastructures
  
- 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...).

→ **PRENANT EN COMPTE CES CONSTATS :**

La politique d'aménagement de Coutevroult s'inscrit notamment 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).
- 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 et le développement de sa zone d'activité dans le but d'attirer de nouvelles entreprises.

**LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD sont :**

- **Préserver et valoriser les qualités paysagères et environnementales du territoire**
  - Préserver le grand paysage : l'espace ouvert du plateau agricole, le coteau boisé au nord et le bois au sud
  - Préserver les ressources naturelles
  - Renforcer la biodiversité et préserver les continuités écologiques
  - Prendre en compte les nuisances et les risques
- **Maitriser l'urbanisation et structurer l'évolution du village en renforçant la mixité urbaine dans un souci d'économie de l'espace**
  - La maîtrise de l'urbanisation au travers de trois actions principales
  - Privilégier le développement à l'intérieur du village
  - Renforcer le centre du village
  - Valoriser le paysage et le patrimoine bâti
- **Accompagner le développement économique**
  - Accueillir des activités de proximité
  - Préserver le potentiel agricole
  - La localisation du développement du pôle d'activités
  - Le paysage de l'activité économique
  - Développer les communications numériques
- **Conserver le potentiel de développement à l'ouest de l'autoroute**
- **Développer le réseau des liaisons douces**

**Le PADD fixe des OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.**

### IV.1.2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### *PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE*

- **Préserver le grand paysage : l'espace ouvert du plateau agricole, le coteau boisé au nord et le bois au sud**
- **Préserver les ressources naturelles**
- **Renforcer la biodiversité et préserver les continuités écologiques**
- **Prendre en compte les nuisances et les risques**

Bien que fractionné, notamment par les infrastructures routières, le territoire de Coutevroult offre des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques qu'il est important de préserver.

On relèvera ainsi :

- La forêt de Crécy, au sud-est de la commune (ZNIEFF type 2)
- Le bois de Misère (classé ENS) et l'ensemble des boisements du nord du bourg, qui participent du « corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes » identifié au SRCE.

On ajoutera par ailleurs la présence d'un secteur de concentration de mares et mouillères au sud-ouest, et entre ces deux viviers de biodiversité (boisements du bourg et forêt de Crécy), une série de bosquets et petits boisements sur la plaine agricole.

Le PADD vise donc à préserver ces espaces rares, pour maintenir les corridors écologiques présents, et diminuer l'impact des futurs aménagements sur le territoire de la commune (barreau A4-RN36 et ZA Truffaut). L'objectif de préservation des corridors écologiques sera appuyé par un encouragement des milieux support (prairies, vergers, friches, talus, bermes, jardins).

Les espaces agricoles, par leur contribution à l'identité et à l'aménagement paysager de Coutevroult, sont un autre point de vigilance. Les espaces agricoles offrent des vues paysagères sur le plateau qu'il convient de préserver en évitant la construction de hangars agricoles dont l'implantation n'est pas maîtrisée.

Les franges entre le tissu bâti et l'espace agricole constituent les limites de ce paysage et doivent être soignées pour des raisons paysagères et de transition entre ces deux milieux.

L'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles prend en compte la présence du bâti existant sur ces secteurs : les constructions agricoles nouvelles devront se faire à proximité du bâti existant pour éviter le mitage. Le coteau boisé urbanisé en partie offre aux habitants un cadre naturel qui fait l'attrait de cette partie du village. Le développement des hameaux aux lieux-dits Les Carreaux, Les Roches, Les Nesles devra prendre en compte leur environnement naturel.

Les espaces agricoles ouverts entre le bourg au nord et les boisements au sud de la commune participent d'un corridor agricole uni parallèle au grand Morin, qui s'étire vers le sud-est avant d'être partiellement refermé par les boisements du hameau de Château Bessy à Tigeaux et le passage du Grand Morin. Ce couloir localisé entre l'urbanisation de la ceinture de Disneyland, les villages de la vallée du Morin et la forêt de Crecy mérite d'être préservé, notamment pour la respiration paysagère qu'il représente entre ces entités, et sa contribution à l'activité économique locale. Tout marque de verticalité dans ce couloir marque fortement le paysage, c'est pourquoi ces espaces doivent être préservés de nouvelles artificialisation en contenant l'urbanisation du village au sein de son enveloppe urbaine.

L'objectif de régulation de la qualité de l'air passe par le développement de liaisons douces et l'encouragement aux modes de transport collectifs ou actifs. La réduction des consommations énergétiques passe par un encouragement de la réhabilitation du bâti existant, des exigences énergétiques pour la construction neuve, et le développement des énergies renouvelables. Les matériaux locaux de construction seront recherchés. La réduction des déchets et le recyclage seront favorisés.

Les objectifs de la commune en matière de préservation des ressources naturelles s'inscrivent dans une perspective tant globale (contribution à la lutte contre le réchauffement climatique) que locale (préservation des ressources de proximité telle que l'eau).

La proximité de l'autoroute et d'axes de circulation structurant incite à développer le village dans l'enveloppe urbaine existante, de prévoir des extensions éloignées des sources de bruit et de pollution.

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

Sur la période 2014/2030, la croissance démographique possible est en moyenne de 4% an. Cet objectif maximal apparait comme un intermédiaire réaliste compte-tenu des grandes fluctuations qu'a connu la commune au cours des dernières années (+5,6%/an de population entre 1999 et 2010, puis +2%/an sur la période 2010-2015, soit en moyenne +4,5%/an environ entre 1999 et 2015).

Sur la période 2015-2030, on envisagera une croissance nulle de la vacance, déjà relativement faible (6,4% en 2015), et une stabilisation du nombre de résidences secondaires.

On considère par ailleurs à l'horizon 2030 une baisse du nombre moyen de personnes par ménages, de 2,9 à 2,6 et un point mort égal à 0. Coutevroult se rapprocherait ainsi du chiffre moyen du nombre de personnes par ménages déjà constaté sur le reste de la CC du Pays Créçois.

Sur la base de ces projets :

- La population supplémentaire en 2030 sur la base d'une croissance démographique estimée à 4% serait donc de 651 habitants supplémentaires, soit une population de 1727 en 2030.

- Sur la base d'un nombre moyen de 2,6 occupants par foyer, la croissance démographique induirait 250 logements supplémentaires dont 33 sont déjà réalisés au Parc des Marronniers.

- *L'accueil de nouveaux habitants en adéquation avec la capacité des équipements existants et prévus* : la mise à disposition de nouvelles habitations favorise le renouvellement de la population nécessaire pour le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle. Il s'agit donc de répondre aux besoins en matière de logement et de faciliter les « parcours résidentiels » par une diversification de l'offre notamment en direction des logements de 1, 2 ou 3 pièces, locatifs aidés ou en accession. Il s'agit de fidéliser de nouveaux habitants notamment les jeunes familles en leur proposant un parcours résidentiel complet. L'accueil de l'école dans les anciens locaux de la mairie offre de nouvelles perspectives de développement aux équipements scolaires communaux, qui seront en mesure d'absorber une croissance de leurs effectifs liés à l'arrivée de nouvelles populations.

- *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* : les sites localisés pour l'accueil potentiel de nouveaux habitants concernent pour la plus grande part des sites déjà insérés dans le tissu bâti qui pourraient faire l'objet de reconversion en logements collectifs (les 3 corps de ferme en AU1, AU2 et AU3, le site AU4 pour une opération collective, et des gisements potentiels pour 52 logements dans le tissu diffus). L'extension AU5 se fera avec une densité de 20 à 25 logements/ha maximum à condition qu'une étude « zone humide » conclue à l'absence de zone humide. Enfin, la zone 2AU est envisagée en dernier lieu. Sans règlement dans le PLU, sa construction est bloquée tant qu'une modification ne rendra pas possible son urbanisation.

Ces opérations permettront à la commune de se doter de types de logements qui font défaut comme le locatif (aidé ou non), les petits logements (1, 2 ou 3 pièces) abordables financièrement, et qui permettront l'accueil des nouveaux habitants.

L'analyse des potentiels de densification dans le tissu urbain recense 42 logements potentiels en densification dans les « dents creuses » dans le bourg et le hameau (rétention foncière de 50% prise en compte), et 125 logements par la réhabilitation des fermes, soit 167 logements au sein du tissu urbain.

Les zones à urbaniser (dont 3 concernent des corps de ferme en tissu bâti) ont été dimensionnées pour accueillir les nombres de logements suivants : AU1 : 44 logements; AU2 : 31 logements; AU3 : 50 logements; AU4 : 10 logements; AU5 : 20 à 25 logements; soit un total de 155 à 160 logements. En dernier lieu et en cas de modification du PLU, la zone 2AU pourrait accueillir 15 à 20 logements, soit un total maximum de 170 à 180 logements.

155 à 160 logements dans les zones AU + 42 en densification + 15 à 20 en 2AU = 212 à 222 logements.

Les gisements fonciers en tissu urbain et les nouvelles zones à urbaniser identifiées en prolongement de l'enveloppe urbaine permettent ainsi d'atteindre l'objectif démographique maximal (la réhabilitation des corps de ferme étant subordonné à l'accord des propriétaires exploitants, et la zone 2AU ne pouvant être réalisée que par modification du PLU et si les autres zones AU ont été préalablement bâties).

### Dans les espaces d'habitat – Compatibilité avec le SDRIF

Les espaces d'habitat représentent 83 % des espaces urbanisés au sens strict en 2012 (source : référentiel territorial du SDRIF – IAU).

Dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise une emprise au sol maximale de 40% en UA et de 20% en UB, et une hauteur maximale de 11 mètres (soit un rez-de-chaussée et deux niveaux). Il autorise également une implantation à l'alignement et sur une ou les limites séparatives. Ces règles offrent une constructibilité qui permet d'envisager le scénario qui a permis d'évaluer la constructibilité des « dents creuses », et permettent une augmentation de la densité en logements de ces espaces.

Dans les « dents creuses », la réceptivité a été estimée à 42 logements dans les zones U, par division de parcelles ou petites opérations (35 logements dans le bourg-centre, 6 logements dans le secteur Montaigu – Les Roches, 11 logements rue de Dainville). Pour établir cette réceptivité il a été considéré que les divisions de terrain qui pouvaient advenir produiraient des terrains constructibles d'environ 400 m<sup>2</sup> (densité de 25 logements/ha), ce qui correspond au marché actuel orienté vers la production de maisons individuelles.

De plus, depuis l'approbation du SDRIF en 2013, 27 logements ont été commencés (source : Sit@del2). Le lotissement des Marronniers en cours de construction en prévoit 33.

En 2012, la surface des espaces d'habitat est de 51,8 ha, la densité des espaces d'habitat est de 8,1 logts/ha (source : référentiel territorial de l'IAU), ce qui représente 420 logements. Le SDRIF demande que le PLU permette au moins une augmentation de 10% de la densité des espaces d'habitat, il convient par conséquent de pouvoir y atteindre 8,91 logts/ha.

Dans les espaces d'habitat actuels a été recensée la possibilité de construire 177 logements minimum (125+42+10), plus environ 35 à 45 logements dans les zones en extension. La densité pourra par conséquent se situer en 2030 à environ 12 logts/ha (voir tableau ci-dessous).

Dans les espaces d'habitat	EN 2012	EN 2030 à surface d'habitat constante	EN 2030 en tenant compte des espaces en extension
Superficie en hectare	51,8	51,8	51,8 + 1,22 (AU5) + 1,54 (2AU) = 54,56
Nombre de logements	420	420 + 42 (dents creuses) + 125 (fermes) + 10 (OAP4) + 27 (lgts 2013-2017) = 624	420 + 42 (dents creuses) + 125 (fermes) + 10 (OAP4) + 27 (lgts 2013-2017) + 20 à 25 (AU5) + 15 à 20 (2AU) = 659 à 669
Densité en logt/ha	8,1	12	12,07

**Le PADD du PLU a fixé une augmentation de la densité d'au moins 10 % des espaces d'habitat par rapport à celle existante. Il en résulte que l'augmentation prévisible est cohérente avec le PADD et compatible avec le SDRIF ( 8.1 > 12).**

***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**

Même s'il s'est densifié ces dernières années et que ce mouvement va se renforcer, le tissu urbain du centre de Coutevroult peut apparaître lâche et composite. L'enjeu est de positionner le cœur du village comme une réelle centralité, équipée en services et accessible depuis l'ensemble de la commune. Le déménagement de la mairie dans l'ancien Château de la Brosse, et l'occupation de l'ancienne mairie par l'école du village montrent également la volonté de faire du cœur du village une polarité d'équipements et des espaces publics propices aux rencontres et à la vie communale.

**● Valoriser le paysage et le patrimoine bâti**

La commune dispose d'un patrimoine architectural caractéristique du milieu rural, avec un bâti traditionnel, des corps de ferme, une église, mais aussi des propriétés bourgeoises et grandes demeures liées aux notables locaux, et des bâtiments publics (mairie-école...). On compte aussi un petit patrimoine lié à l'eau (puits, lavoir) et des murs de clôtures traditionnels en pierre. Ces témoignages historiques sont non seulement des marqueurs identitaires pour la commune et les habitants, mais participent également de la qualité du cadre de vie et guident dans une certaine mesure la structuration de la trame urbaine plus contemporaine. La commune souhaite donc protéger ce patrimoine comme traces historiques et pour le bien-être des habitants, mais aussi comme points de repère pour les évolutions urbaines et architecturales à venir.

### ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le PLU de Coutevroult transcrit spatialement le positionnement de la commune en réponse aux enjeux d'intérêt communautaire. Au sein du Pays Créçois, Coutevroult joue le rôle de « pôle complémentaire » au sein de l'armature territoire.

- **Accueillir des activités de proximité**

La commune a vu une forte croissance de l'activité indépendante au cours des dernières années. Le développement de l'activité de proximité permet de réduire les distances des mobilités professionnelles (53% des actifs en 2015 ont un emploi hors de Coutevroult) et d'élargir la gamme de services offerts aux Coutevroultois.

- **Préserver le potentiel agricole**

Au-delà du projet de PIG, l'artificialisation doit être contenue au sein de l'enveloppe bâtie du village, et autour de la ZACOM Truffaut. Les terres agricoles sont soumises à pression, aussi il convient de maintenir leur vocation pour conforter les exploitants en place, qui jouent un rôle important tant en termes de diversité économique du territoire que d'aménagement du territoire.

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

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

Le développement de la ZACOM autour de l'enseigne Truffaut s'inscrit dans le cadre du secteur d'urbanisation préférentielle du SDRIF et des zones économiques à dominante commerciale retenue dans le projet de SCOT du Pays Créçois.

Un potentiel d'activité liée à l'artisanat, au commerce de bouche ou à l'équipement de maison et jardinerie a été pointé dans une étude commanditée par la commune (Lestoux & associés, 2017). Le positionnement de cette zone en entrée de communauté et à proximité de la gare de péage de l'autoroute est stratégique.

Son développement doit s'accompagner d'une grande exigence environnementale et architecturale. Le secteur doit être accessible par transports en commun, et l'espace agricole entre la zone d'activité et le village doit être ménagée.

- **Développer les communications numériques**

Le développement des communications numériques est un préalable à la fois pour attirer de l'activité et des emplois, et pour permettre aux Coutevroultois de télétravailler ou de monter leur structure.

## La densité humaine future dans les espaces urbanisés - compatibilité avec le SDRIF

Le PLU doit permettre que la densité humaine au sens du SDRIF atteigne 23,1 en 2030.  
En 2013 , elle est de 21 habitants et emplois par hectare.

Dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Dans les zones AU situées dans les espaces urbanisés, le PLU autorise également le même type d'activités économiques. La zone d'activités existante (entreprise Truffaut) est confortée et étendue, l'agriculture est pérennisée , par conséquent le PLU permet le développement des activités existantes et l'implantation de nouvelles activités qui seront créatrices d'emplois.

On peut estimer que dans le tissu bâti (zone U) et dans les zones AU couvrant les fermes dans le village le développement des emplois pourra se faire dans la continuité de l'accroissement observé sur la période précédente (2010 – 2015), à savoir + 8.5% sur 5 ans, ce qui paraît être une estimation a minima compte tenu qu'entre 1999 et 2010 l'accroissement du nombre d'emplois sur le territoire communal a été de 7% environ par an.

Le nombre d'emplois attendus dans l'extension de la ZA estimé a minima est de 30 emplois/ha, compte tenu que le programme prévoit du commerce, de l'artisanat et de la restauration.

La densité humaine pourra se situer en 2030 à environ 30,7 habitants et emplois par hectare, soit une augmentation supérieure à 10%. (voir tableau ci-dessous).

Dans les espaces urbanisés au sens strict	EN 2015	EN 2030 à surface urbanisée constante	EN 2030 en tenant compte des espaces en extension
Superficie en hectare	62.3	62.3	62.3 + 1,22 (AU5) + 1,54 (2AU) + 17,3 (extension zone d'activités) = 82.36
Nombre d'habitants et d'emplois	1076 + 258 = 1334	1076 + 460 + 33 = 1569 habitants 258 + 66 = 324 emplois = 1893	1727 324 + 480 (30 emplois/ha) = 2531
Densité humaine /ha	21.4	30.38	30.7

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

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.

Les modalités de réalisation de ce projet par l'établissement public n'étant pas connues à ce jour, elles ne peuvent être transcrites en orientations d'aménagement. Le PLU préserve la vocation agricole à cet endroit, dans l'éventualité d'une réalisation ultérieure du projet qui nécessitera une procédure d'évolution adaptée du document d'urbanisme.

### **DEVELOPPER LE RESEAU DES LIAISONS DOUCES**

Dans un souci de réduction des émissions d'origine fossile et de polluants, et de sécurisation des trajets, le PADD encourage le développement de modes de déplacement alternatifs à l'automobile individuelle. Ceci passe notamment par un renforcement du maillage d'itinéraires piétons et cyclables au sein du bourg, et entre le bourg et ses polarités (équipements, zone d'activité). Les liaisons avec les arrêts de bus, relativement éloignés du centre-bourg, doivent être également développées pour favoriser leur utilisation. Le développement de chemins ruraux peut être une offre supplémentaire de ressourcement pour les habitants, et s'inscrire dans une vocation d'aménagement du paysage agricole, et veillant au maintien de leurs fonctionnalités écologiques.

Les liaisons entre le bourg et les hameaux doivent être développées pour asseoir la cohésion territoriale de la commune.

### **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.

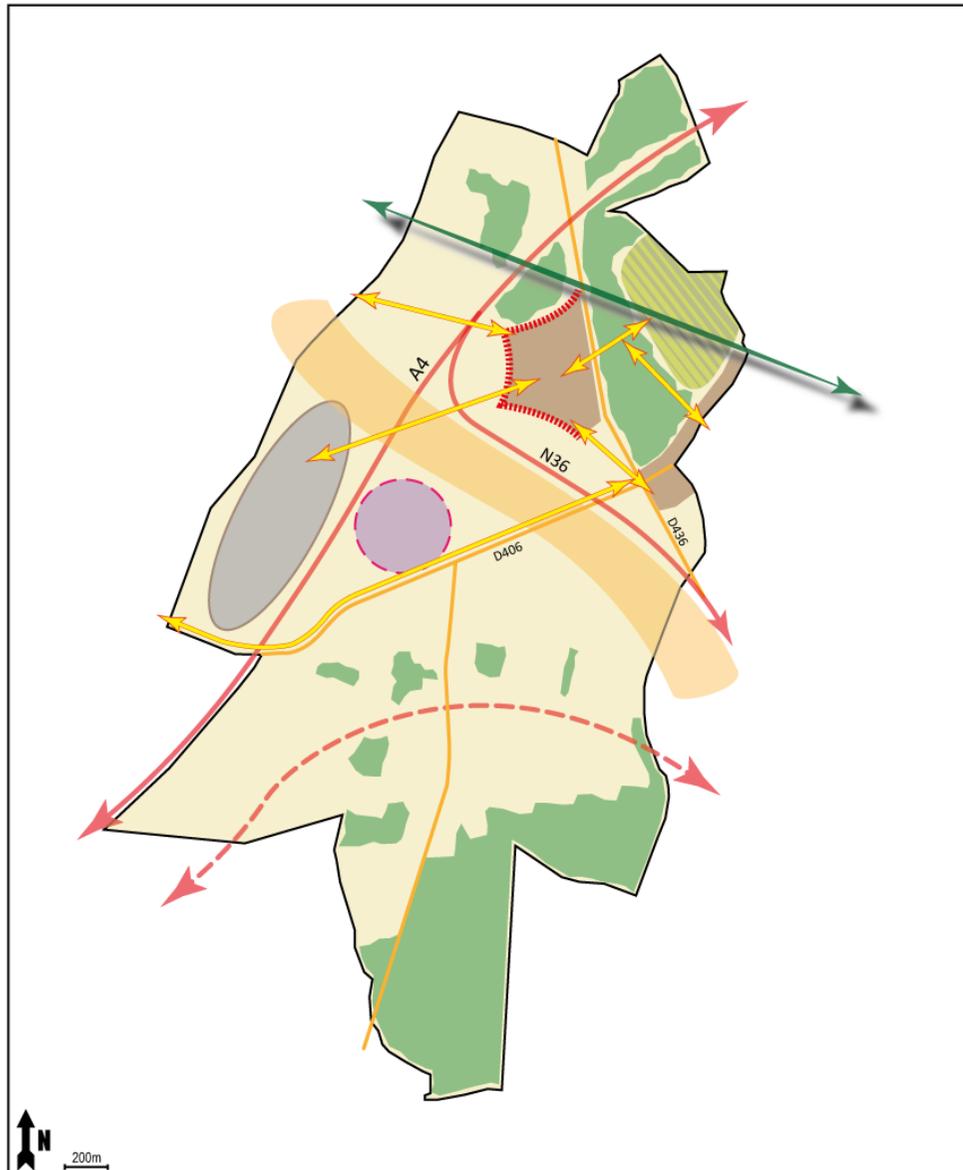
Pour atteindre l'objectif démographique souhaité, en tenant compte des possibilités de construction de logements dans les enveloppes bâties actuelles du village et des hameaux, les extensions de l'enveloppe bâtie du village et des hameaux nécessaires sont fixées à 2,76 hectares maximum à l'horizon 2030, soit une extension inférieure au 3.11 ha maximum.

On rappellera que la nouvelle mairie aménagée dans le château de la Brosse et la restructuration de l'école dans l'ancienne mairie permettent d'accueillir sur cette période de nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

En compatibilité avec le SDRIF (via la mobilisation du secteur d'urbanisation préférentielle), l'accueil de nouvelles entreprises s'opère par l'ouverture à l'urbanisation entre le péage autoroutier, l'autoroute et l'activité commerciale existante de terrains, pour un total de 17,3 hectares.

On rappellera que le SDRIF inscrit sur la carte de destination générale des sols plusieurs « pastilles » de secteur d'urbanisation préférentielle représentant chacune un potentiel de 25 hectares. La consommation de ces pastilles par le PLU de Coutevroult est donc nettement inférieure aux possibilités inscrites au SDRIF.

Cartes des objectifs du PADD

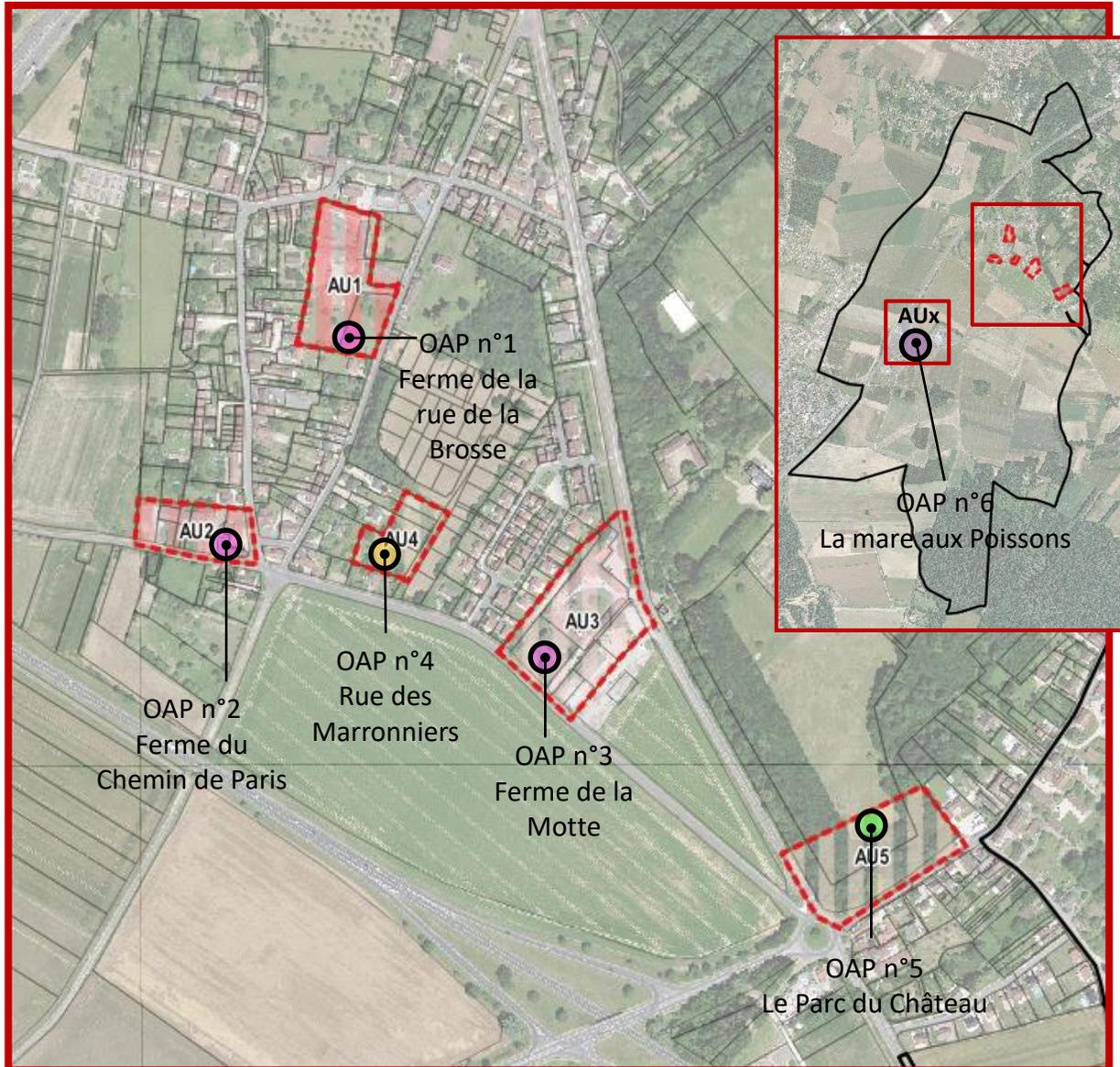


-  Préserver l'espace ouvert du plateau agricole et l'activité agricole
-  Protéger les boisements du coteau et du plateau
-  Encadrer le développement des constructions
-  Renforcer les continuités écologiques
-  Prendre en compte les nuisances sonores
-  Privilégier le développement à l'intérieur du 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)

## IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

### IV.2.1 Situation et objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

#### Localisation des OAP



• Ces différents secteurs et leurs orientations d'aménagement constituent la continuité et concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .

#### • 6 secteurs d'OAP ont été arrêtés, de trois types :

- Le premier concerne les OAP n°1, 2 et 3. Il accompagne et guide la reconversion des fermes dans le bourg (zones AU1, AU2, AU3).
- Le deuxième concerne les OAP n°4 et 5. Il accompagne et guide l'urbanisation de ces sites, le premier à l'intérieur du tissu bâti, le second en extension du tissu (zones AU4, AU5).
- Le troisième concerne les OAP n°6. Il accompagne et guide l'urbanisation du site d'activités économiques développé autour de l'entreprise de jardinage et de loisirs existante à proximité de l'autoroute et de la barrière de péage (zone AUx).

Le premier type de secteurs (les fermes) représente un potentiel de 125 logements. Le deuxième accueillerait quant à lui 40 à 45 logements. Le troisième est destiné à l'activité économique (commerces, artisanat, restauration).

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1:**

ferme rue de la Brosse (zone AU1)

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'OAP répond aux objectifs du PADD de « privilégier le développement à l'intérieur du village » et « valoriser le paysage et le patrimoine bâti ».

**Enjeux et objectifs**

- Proposer une nouvelle offre de logement, diversifiée en termes de type
- Développer l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- Préserver le bâti et les formes architecturales traditionnels du village (corps de ferme)

**Programmation :**

A raison d'une densité de 35 lgt/hectares, la capacité de la partie sud du secteur serait de 12 logements. A l'intérieur de la ferme, 32 logements seraient réalisables, la capacité du secteur serait par conséquent **de 44 logements**.

15% des logements seront des logements aidés (location et accession, orientation du futur SCoT), soit 7 logements.



**OAP n°1 : ferme rue de la Brosse**

**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU1) concerne trois parcelles situées dans le centre-bourg de Coutevroult.

Elles sont encadrées au nord-est par les bâtiments de l'église, de l'école et de la mairie, à l'ouest par un ensemble d'habitations, et à l'est par un terrain de sport, une friche et, au-delà de la rue de la Brosse, par l'ensemble du parc de la propriété de la Motte, futur ensemble d'équipements.

Actuellement une ferme (activité agricole) occupe la partie nord des terrains, le sud étant en prairie. Au centre se positionnent trois hangars agricoles de tailles variées.

Les constructions existantes peuvent continuer à accueillir l'activité agricole aussi longtemps que nécessaire. La transformation en habitation ne pourra se faire qu'après cessation de l'activité agricole.

Les terrains couvrent une superficie de 9 529 m<sup>2</sup>.

**Accès**



**OAP n°1 : ferme rue de la Brosse**

**Prescriptions**

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter
-  Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie
-  Voie de desserte des habitations et accès ponctuel pour les véhicules motorisés
-  Rue de desserte des habitations
-  Entrée piétonne à réserver
-  Principe de liaison douce rejoignant la rue de la Tillaye à réserver
-  Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés
-  Conserver, entretenir et renouveler les arbres fruitiers
-  Haie à planter
-  Préserver et restaurer le mur en pierre
-  Principe d'organisation des nouvelles constructions autour d'une cour
-  Emplacement pour du stationnement privé
-  Emplacement pour du stationnement minute
-  Espace de gestion des déchets



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 :**

ferme du Chemin de Paris (zone AU2)

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'OAP répond aux objectifs du PADD de « privilégier le développement à l'intérieur du village » et « valoriser le paysage et le patrimoine bâti ».

**Enjeux et objectifs**

- Proposer une nouvelle offre de logement, diversifiée en termes de type
- Développer l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- Préserver le bâti et les formes architecturales traditionnels du village (corps de ferme)

**Programmation :**

La reconversion des bâtiments de la ferme rend compte d'une capacité de **31 logements**.

15% des logements seront des logements aidés (location et accession), soit 5 logements.



**OAP n°2 : ferme du Chemin de Paris**

**Site et situation**

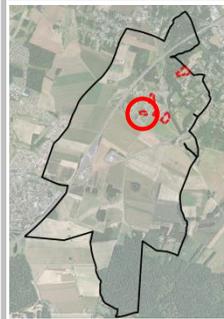
Le secteur objet de la présente OAP (zone AU2) concerne 9 parcelles situées au sud-ouest du bourg de Coutevroult, en bordure des Chemin de Paris et de la rue de la Tillaye.

Actuellement une ferme et ses dépendances occupent les terrains. Les constructions existantes peuvent continuer à accueillir l'activité agricole aussi longtemps que nécessaire. La transformation en habitation ne pourra se faire qu'après cessation de l'activité agricole.

La zone AU correspondant occupe une superficie de 4681 m<sup>2</sup>.

**Accès**

L'accès au centre-bourg s'effectue par l'est du secteur, via la rue de la Brosse ou la rue de la Tillaye.



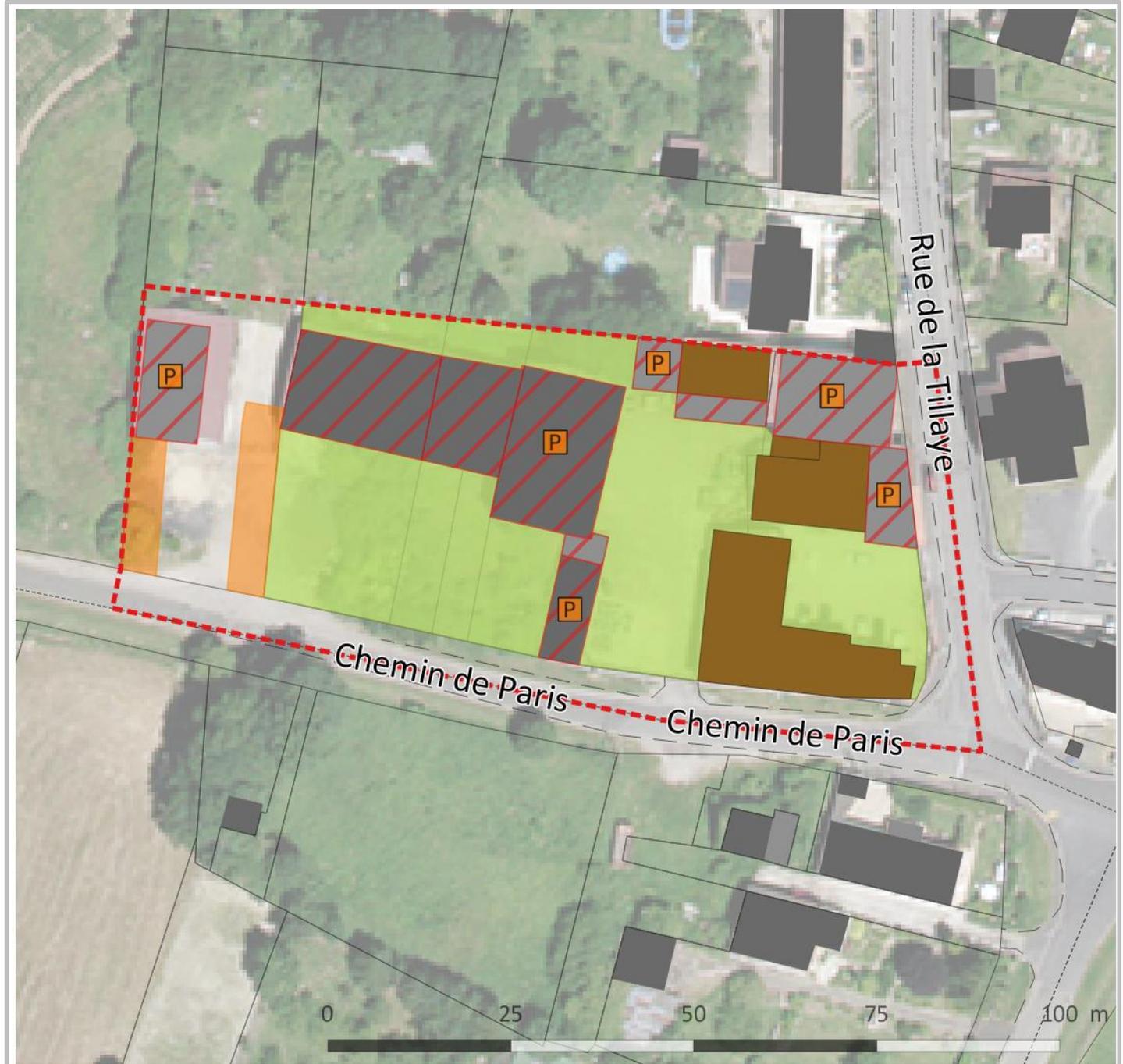
**OAP n°2 : ferme du Chemin de Paris**

**Prescriptions**

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter
-  Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie
-  Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés
-  Aire potentielle dédiée au stationnement privé et pouvant être plantée
-  Emplacement pour du stationnement privé : utiliser les hangars de préférence pour le stationnement

**Programmation**

La reconversion des bâtiments de la ferme rend compte d'une capacité de **31 logements**.  
15% des logements seront des logements aidés (location et accession).



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 :**

ferme du Château du Vivier (zone AU3)

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'OAP répond aux objectifs du PADD de « privilégier le développement à l'intérieur du village » et « valoriser le paysage et le patrimoine bâti ».

**Enjeux et objectifs**

- Proposer une nouvelle offre de logement, diversifiée en termes de type
- Développer l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée
- Préserver le bâti et les formes architecturales traditionnels du village (corps de ferme)

**Programmation :**

La reconversion des bâtiments de la ferme révèle une capacité de **50 logements**.

15% des logements seront des logements aidés (location et accession), soit 8 logements.



**OAP n°3 : ferme du château du Vivier**

**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU2) concerne 9 parcelles situées au sud-est du centre-bourg de Coutevroult.

Elles sont encadrées au nord-ouest par le lotissement des, à l'est par la RD436, au sud-ouest par la Route de Lagny et au sud-est par un espace agricole.

Actuellement une ferme regroupant des activités (entreprise de bâtiment) occupe la majeure partie des terrains, le sud-ouest étant un jardin. Au nord se positionne deux hangars. Enfin, au sud-est, un hangar.

Les constructions existantes peuvent continuer à accueillir l'activité existante aussi longtemps que nécessaire. La transformation en habitation se fera qu'après cessation de cette activité.

Les terrains couvrent une superficie de 13 110 m<sup>2</sup>.

**Accès**

Les accès s'effectuent actuellement par l'est, sur la RD436, ainsi que sur la Route de Lagny.



**OAP n°3 : ferme du château du Vivier**

**Prescriptions**

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Constructions à conserver en totalité ou en partie et à réhabiliter
-  Construction à reconstituer
-  Constructions pouvant être démolies en totalité ou en partie
-  Entrée des véhicules motorisés
-  Sortie des véhicules motorisés
-  Principe de liaison douce
-  Espace dédié aux jardins et à des espaces collectifs partagés
-  Frange paysagère à planter
-  Préserver et restaurer les murs en pierre
-  Aire potentielle dédiée au stationnement privé et pouvant être plantée
-  Emplacement pour du stationnement minute
-  Espace de gestion des déchets

**Programmation**

La reconversion des bâtiments de la ferme révèle une capacité de **50 logements**.  
15% des logements seront des logements aidés (location et accession).



**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°4 :**

Rue des Marronniers (zone AU4)

Les orientations d'aménagement et de programmation constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. L'OAP répond aux objectifs du PADD de « privilégier le développement à l'intérieur du village » et « valoriser le paysage et le patrimoine bâti ».

**Enjeux et objectifs**

- Proposer une nouvelle offre de logement, diversifiée en termes de type
- Développer l'habitat à l'intérieur de l'enveloppe urbanisée

**Programmation :**

La capacité du secteur serait de minimum **10 logements**. 15% des logements seront des logements aidés (location et accession).



**OAP n°4 : rue des Marronniers**

**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU4) concerne quatre parcelles situées au sud du bourg de Coutevroult.

Situées le long de la rue des Marronniers, elles sont encadrées à l'ouest et au sud par des habitations de la rue de la Brosse, au nord et à l'est par le lotissement récent des Marronniers.

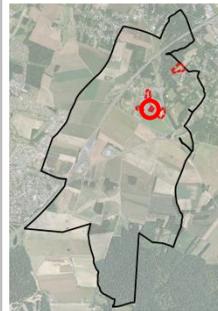
Actuellement les terrains sont occupés par des jardins boisés.

Le relief du secteur est plan.

Les terrains couvrent une superficie de 4 089 m<sup>2</sup>. Ils constituent une « dent creuse » à l'intérieur du tissu urbain existant.

**Accès**

L'accès au centre-village proche s'effectue par la rue des Marronniers. Les équipements du centre-village (école, mairie, terrains de sport) sont ainsi à environ 400 m ou 6 minutes à pied.



**OAP n°4 : rue des Marronniers**

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

 Voie de desserte des habitations accompagnée ...

 ... d'un mail planté d'arbres à grand développement...

 ... et de places de stationnement mutualisées

 Zone d'implantation des constructions : recul de 5 m par rapport à la limite des parcelles construites contigües

 Les façades des constructions comporteront des ouvertures tournées vers l'espace public afin de créer une façade animée. Compte tenu de l'orientation Nord, les ouvertures seront de petite taille et peu nombreuses.

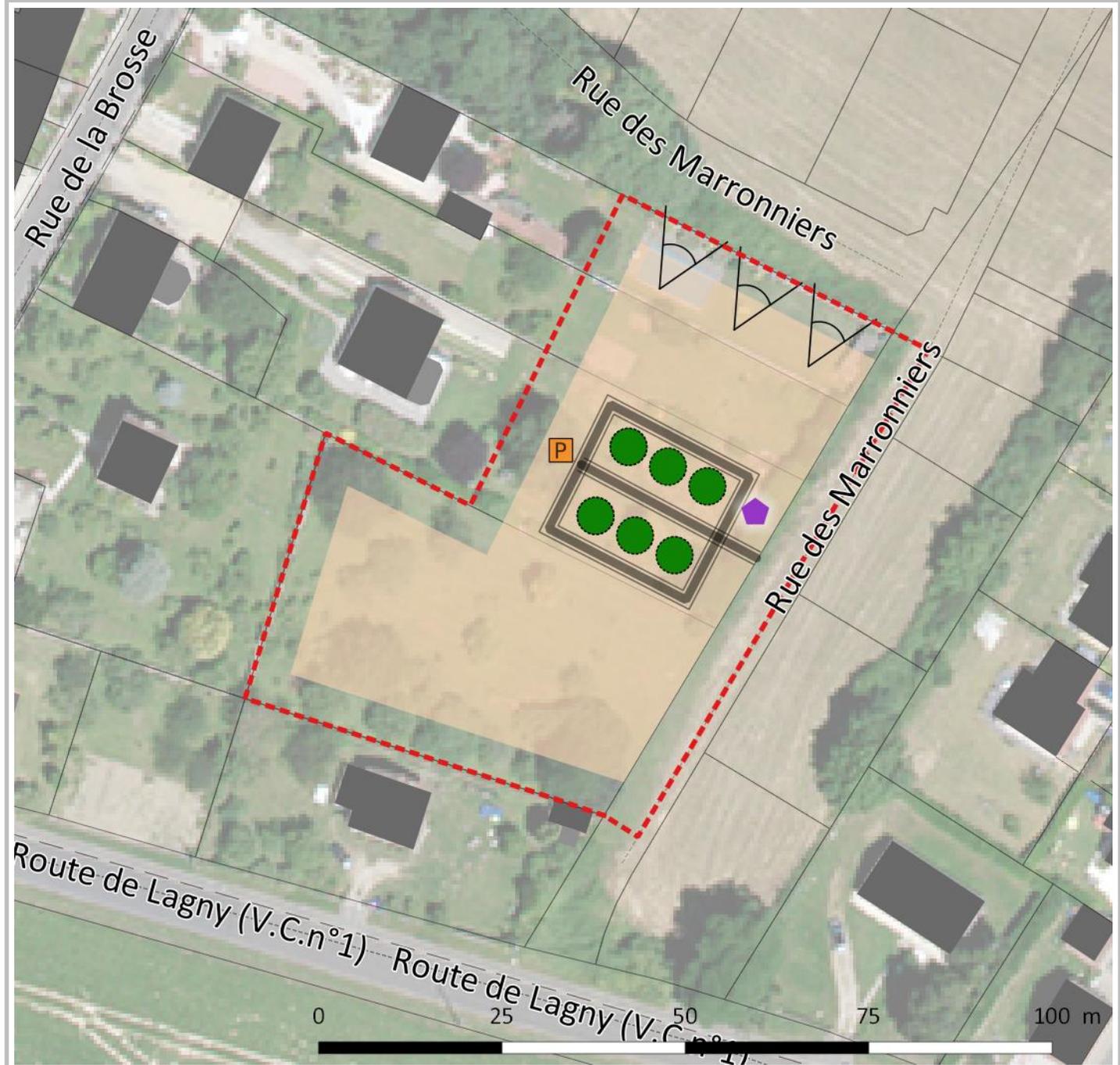
 Espace dédié à la gestion des déchets

**Prescriptions générales**

Le recueil des eaux de pluie se fera à la parcelle.

**Programmation**

La capacité du secteur serait de **minimum 10 logements**. 15% des logements seront des logements aidés (location et accession).



**OAP n°5 : Parc du Château**

**Site et situation**

Le secteur objet de la présente OAP (zone AU5) concerne des parcelles situées à l'est de la commune, à l'entrée de la rue de Dainville.

Situées en haut du coteau de la vallée du Grand Morin, elles sont encadrées au nord-ouest par le parc du château du Vivier, à l'ouest par les grandes cultures du plateau, et au sud-est et à l'est par les habitations de la rue de Dainville.

Actuellement les terrains font partie du parc du château du Vivier. Ils sont occupés en majeure partie par des boisements denses et de haute tige, le reste étant en prairie.

Situé entre 132 et 126 m d'altitude, le secteur connaît une déclivité orientée vers l'est et de pente moyenne 3,33% (6 m sur 180 m).

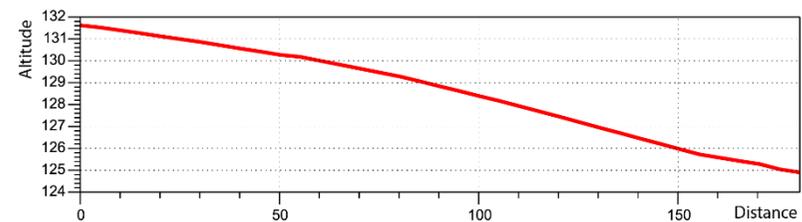
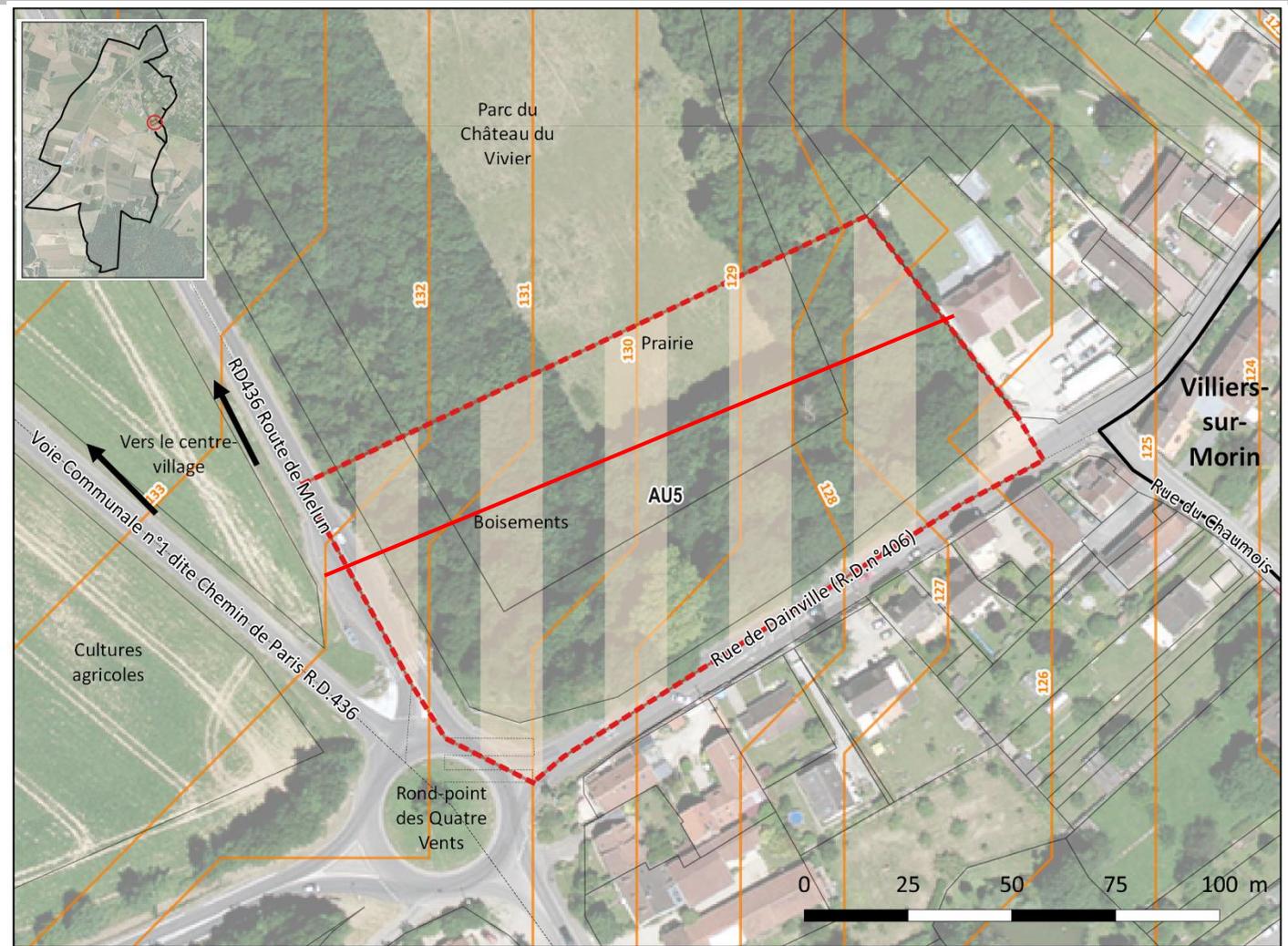
Les terrains couvrent une superficie de 12 199 m<sup>2</sup>. Ils constituent une extension du tissu urbain existant.

L'OAP est située à proximité du ru de Dainville (qui débute à une centaine de mètres à l'est sur la commune de Villiers-sur-Morin). Environ 11 000 m<sup>2</sup> de la surface de l'OAP (soit près de 90%) est couverte par une enveloppe d'alerte zone humide de classe 3\*. Des études complémentaires devront être réalisées afin d'infirmer ou de confirmer la présence d'une zone humide.

**Accès**

L'accès au centre-village s'effectue soit par la route de Melun longeant le parc soit par la rue de Lagny passant au sud du village. Les équipements du centre-village (école, mairie, terrains de sport) sont ainsi à environ 900 m (quel que soit le chemin emprunté).

Le secteur est distant de 2,3km de la gare SNCF de Villiers-sur-Morin qui est accessible par la rue de Dainville, la rue du Hameau de Dainville, la Côte de Dainville et la RD406.



\* Cf Etudes DRIEE : les enveloppes d'alerte de classe 3 concernent des zones dont le caractère humide probable doit être vérifié.

**OAP n°5 : Parc du Château**

-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Voie de desserte des habitations
-  Accès et aménagement de sécurité
-  Liaison pour les modes actifs en direction des équipements du centre-bourg (emplacement de principe)

-  Conservation d'une lisière boisée à l'ouest  
*Réaliser une étude permettant de déterminer quels arbres conserver suivant leur absence de maladie, leur âge, leur pérennité suite au défrichage des arbres adjacents,...*

-  Conservation de l'ensemble du mur d'enceinte du parc, excepté les percements nécessaires aux accès pour les véhicules motorisés et les modes actifs.

-  Zone d'implantation des constructions : recul de 5 m par rapport aux habitations existantes à l'est

-  Obligation d'implantation de constructions : dans les 20 m à partir de la rue de Dainville

*Reprendre les codes architecturaux et urbains qui donnent à la rue de Dainville son ambiance particulière (parcelles en lanière perpendiculaires à la rue, implantation en léger retrait, formes variées de bâti, hauteurs diverses) afin de constituer un vis-à-vis et structurer l'entrée par la rue de Dainville.*

*Le recueil des eaux de pluie se fera à la parcelle.*

-  Pour les eaux pluviales liées à la voirie interne la pente nécessite que les ouvrages soient situés à l'est; ils contribueront à la constitution du paysage des espaces publics.

**2 hypothèses de programmation :**

- 1. Zone humide avérée et conservée : pas de construction de logements possible
- 2. Pas de zone humide avérée : 20 à 25 logements minimum

*NB : Des études complémentaires devront être réalisées afin d'infirmier ou de confirmer la présence d'une zone humide.*



**Programmation**

20 à 25 logements pour une densité de densité de 16,4 à 20,5 lgts/ha

-  Aire de retournement
-  Emplacement pour du stationnement public
-  Espace dédié à la gestion des déchets

## OAP n°6 La Mare aux poissons

### Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP (zone AUX) concerne le site de la "Mare aux Poissons », situé au croisement de différents axes de flux structurants : A4, N36, D406. Visible et accessible, le site représente un potentiel foncier permettant d'impulser une nouvelle dynamique économique sur la commune de Coutevroult et ainsi marquer l'arrivée sur le Pays Créçois. Les terrains couvrent une superficie de 22,3 ha. L'OAP couvre un secteur à enjeux humides recensée par le SAGE des 2 Morin (étude 2013). Les orientations paysagères prévues en tiennent compte par le confortement des éléments paysagers existants. Des études devront par ailleurs être menées pour confirmer ou informer le caractère humide de la zone et aménager l'accès en conséquence.

### Éléments de composition générale

#### Organisation globale du site :

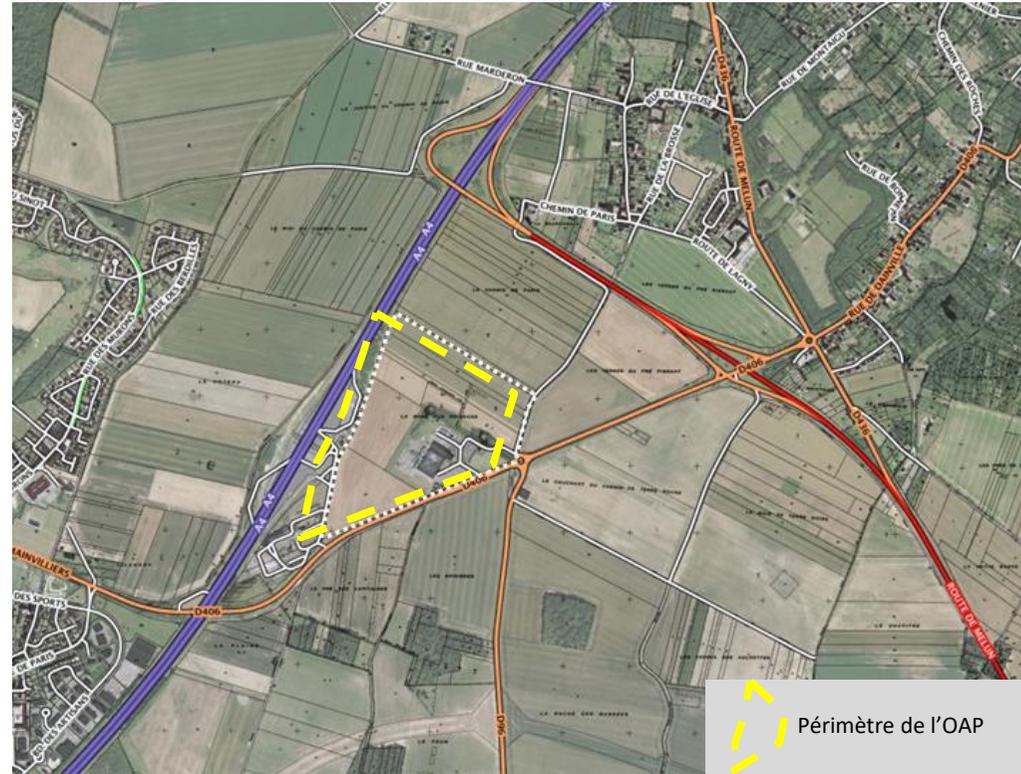
- Inscrire le développement de la zone dans la continuité du tissu existant.
- Prendre en compte la structure paysagère et topographique du site dans le futur aménagement.
- Assurer une visibilité de la zone commerciale et artisanale depuis les axes de flux structurants : A4 et D406.

#### Formes urbaines :

- Intégrer des principes architecturaux et urbanistiques basés sur la recherche d'une mutualisation des accès et des stationnements et par l'affirmation d'une architecture respectant l'identité territoriale, ainsi que par une attention particulière portée au traitement paysager de ces espaces.
- Améliorer l'accessibilité du site par l'aménagement d'un pôle de bus et favoriser les déplacements actifs au sein du secteur.
- Le Village d'artisans devra reprendre des principes d'aménagements denses en intégrant des formes urbaines continues organisées autour d'espaces mutualisés (stationnement, accès,...). Sa forme devra également prévoir et anticiper l'évolutivité et la modularité des espaces, l'adaptation des locaux aux besoins des artisans.

#### Accès et desserte interne:

- Aménager une nouvelle desserte de la zone commerciale et artisanale par la création d'une nouvelle voie de circulation interne à la zone.
- Proposer un nouvel accès à la zone depuis le carrefour entre la D406 et D96 en réaménageant la branche existante, y compris le débouché de la voirie communale, dimensionnée pour supporter le trafic futur.
- Proposer une capacité de stationnement automobile adaptée aux besoins des activités.
- Aménager une voirie adaptée aux typologies de circulation prévues sur le secteur.
- Aménager un nouvel accès vers l'enseigne actuelle en jardinage depuis la voie de circulation interne afin de condamner l'accès direct à la D406



#### Liaisons douces:

- Créer un réseau de cheminements doux facilitant les déplacements actifs entre les différentes enseignes et activités de la zone afin de stimuler les déplacements piétons et cyclables en interne.

#### Traitement paysager et percées visuelles:

- Préserver les qualités paysagères du site actuel et les prendre en compte dans les futurs aménagements.
- Intégrer l'aménagement d'un mail paysager le long de la voie principale de circulation interne.
- Privilégier la plantation d'essences locales sur les nouveaux espaces paysagers.
- Favoriser les vues vers le paysage agricole à l'Est de la zone.
- Dégager de nouvelles vues et perspectives depuis l'axe autoroutier à l'ouest.

**OAP n°6 La Mare aux poissons**

-  Secteur à dominante commerciale en équipement de la maison et bricolage
-  Secteur existant à dominante commerciale
-  Secteur à dominante artisanale sous forme de «Village d'Artisans»
-  Mail paysager
-  Principe d'accès
-  Principe de dessert viaire
-  Cheminements doux
-  Eléments paysager à maintenir et conforter
-  Vues à préserver
-  Vues et perspectives à valoriser
-  Voies existantes



**Eléments de programmation générale**

La vocation principale de la zone sera commerciale et artisanale avec une thématique aménagement de la maison en intégrant une complémentarité des activités. Ce secteur aura vocation à :

- Maintenir l'activité de jardinage sur le site occupant une surface de 5ha.
- Accueillir de nouvelles activités commerciales proposant des achats occasionnels légers et lourds en équipement de la maison et bricolage et en intégrant l'implantation d'une locomotive sur ces domaines d'activités.
- Accueillir une offre de restauration à proximité des activités commerciales.
- Aménager un village d'artisans en relation avec les activités commerciales retenues.

## IV.2.2 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

Les OAP ne contiennent pas d'échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU.

En effet, les zones AU1, AU2 et AU3 portent sur des secteurs déjà bâtis intégrés au sein de l'enveloppe urbaine. Les constructions existantes sont occupées et utilisées soit par de l'activité agricole (AU1 et AU2), soit par une entreprise de construction (AU3), leur mutation vers l'habitation pourra se faire dès l'approbation du PLU mais sera tributaire de la volonté des propriétaires et utilisateurs actuels. Les réseaux et voies de desserte situés à proximité ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions et aménagements des constructions existantes.

La zone AU4 porte sur des terrains utilisés en jardin attenant à des maisons situées au sein de l'enveloppe urbaine. Ces terrains ont été désenclavés récemment par le passage de la voie de desserte du nouveau lotissement, la rue des Marronniers. Leur construction sera possible dès l'approbation du PLU mais tributaire de la volonté des propriétaires et de l'organisation d'une opération d'ensemble. Là aussi, les réseaux et voies de desserte situés à proximité ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

La zone AU5, située dans la continuité du parc du Château le long de la rue de Dainville, est en extension de l'enveloppe urbaine existante. Pour son urbanisation, il sera nécessaire de mener l'étude « zone humide » permettant de déterminer le caractère humide ou non de la zone. Le PLU y inscrit par ailleurs une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) et un règlement de zone.

La zone 2AU porte sur des terrains situés au lieu-dit Les Carreaux en extension de l'urbanisation existante sur les pentes du coteau. Elle est inscrite au PLU, mais son urbanisation nécessitera au minimum une délibération motivée et une modification du PLU. De plus pour cette modification il sera nécessaire de mener l'étude « zone humide » permettant de déterminer le caractère humide ou non de la zone.

La zone AUX à vocation d'activités économiques est ouverte à l'urbanisation. Le PLU inscrit une OAP et un règlement de la zone AUX, toutefois en fonction du projet d'aménagement une étude dite « Entrée de ville » pourra être nécessaire pour obtenir une dérogation au recul imposé par l'article L111-6 de code de l'urbanisme (voir ci-dessous). Dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à la suite d'une modification du PLU ou de toute autre procédure adaptée permettant d'intégrer l'étude « Entrée de ville » et les règles qui en découlent.

### Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

### Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.1 Le PADD et la délimitation des zones

#### *PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE*

Le zonage a été utilisé comme le principal outil de protection du paysage, de l'environnement et des continuités écologiques.

Les espaces agricoles sont ainsi versés en zone A dans laquelle les nouvelles constructions ne sont pas autorisées pour des raisons paysagères et écologiques. Toutefois, plusieurs zones Ac, dans lesquelles les constructions destinées à l'agriculture sont autorisées, ont été inscrites et localisées en fonction des enjeux paysagers et de fonctionnement de l'agriculture. L'une au sud-ouest du bourg en continuité de l'enveloppe urbanisée du village et sur le plateau agricole de l'autre côté de l'autoroute, une sur la ferme de Montaumer et autour de celle-ci et la dernière en continuité des constructions existantes rue Marderon.

La zone UA reprend les limites de l'enveloppe urbaine du village, avec les fonds de jardins et cœurs d'îlot.

La zone UA délimite au plus près l'espace constructible, notamment les franges du village les plus proches des axes bruyants (A4 et RD406).

Les espaces naturels sont inscrits en zone N. Ce sont principalement des boisements : le Bois de Misère, les boisements de parts et d'autre de l'autoroute sur la pointe nord de la commune, les boisements des lieux dits Le Paradis et la Ruelle aux Loups, le parc du Vivier, la forêt de Crécy au sud et les différents espaces boisés classés situés en milieu agricole, notamment entre la D406 et le massif de la forêt de Crécy. Tous les espaces boisés classés (EBC) de la commune sont classés en zone N.

La zone UB qui couvre les constructions existantes dans les espaces boisés du coteau est délimitée au plus près des constructions et des jardins existants, et comprend notamment les jardins avec couvert boisé.

La zone Na correspond à un secteur de quelques constructions alimentées en eau par forage situées entre les boisements « le bois des Massées » et « le parc aux bœufs ». La zone Aa a été délimitée pour préserver l'eau souterraine, ressource naturelle utilisée par les quelques habitations présentes à cet endroit.

La zone Nzh correspond aux secteurs à enjeux humides, et sa réglementation propre veille à la conservation des qualités biologiques de ces milieux en y empêchant l'urbanisation et les travaux perturbant les caractéristiques humides de la zone.

L'emplacement réservé n°1 sur les Terres du Pré Pissant, classé en zone A, est réservé par la commune pour un projet agro-écologique.

**MAITRISER L'URBANISATION TOUT EN RENFORCANT LA MIXITE URBAINE EN ACCUEILLANT DE NOUVEAUX HABITANTS DANS UN SOUCI D'ECONOMIE DE L'ESPACE**

Cette orientation trouve sa traduction plus particulièrement dans les zones urbaines (UA, UB et UE) et dans les zones à urbaniser (AU1 à 5).

Les secteurs de densification et de renouvellement dans les espaces urbanisés sont classés en zones AU1, AU2, AU3. La zone AU4 correspond à un secteur non bâti situé à l'intérieur du village et la zone AU5 correspond à un secteur en extension en continuité du tissu bâti. Ces deux zones sont nécessaires à l'accueil de population visé par les objets démographiques.

Les OAP programment le nombre de logements minimum à réaliser dans chacun des secteurs d'OAP destinées majoritairement à de l'habitation afin de s'assurer de l'optimisation de ces espaces.

La zone 2AU correspond à une extension potentielle à long terme.

Le centre-bourg et la rue de Dainville sont versés en zone UA. Cette zone couvre le tissu historique dense, et le bâti implanté dans le maillage de la trame viaire héritée. Les dents creuses pourront être utilisées en accord avec la forme urbaine de ces secteurs.

Pour protéger et valoriser le paysage bâti le règlement de la zone U prévoit des dispositions qui visent à conforter ou à préserver le paysage bâti des espaces anciennement urbanisés (implantation à l'alignement, hauteur, aspect des constructions...).

Le zone UB concerne essentiellement le bâti pavillonnaire, dans un tissu urbain plus lâche. Là aussi les dents creuses pourront être utilisées en accord avec la forme urbaine de cette zone.

Une zone UE est créée dans le parc du château de la Brosse où s'est établie la mairie pour permettre le développement d'équipements d'intérêt collectif et des services publics.

**ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

Les zones UA et UB peuvent accueillir de l'artisanat et du commerce de détail, de la restauration, des activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de l'hébergement hôtelier et touristique, l'industrie, le bureau etc... avec des conditions de bonne insertion dans le tissu résidentiel.

Les zones A et Ac permettent de sanctuariser les espaces nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole

La zone AUX est dédiée au développement économique du secteur situé autour de l'enseigne Truffaut, à un positionnement stratégique entre la gare de péage de Coutevroult sur l'A4 et la RD406.

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

La partie ouest de l'autoroute est classée en zone A, ce qui permet d'interdire leur artificialisation dans l'attente d'un projet qui nécessiterait une procédure d'évolution du PLU.

**DEVELOPPER LE RESEAU DES LIAISONS DOUCES**

Le zonage n'est pas l'outil employé pour la gestion des déplacements dans le PLU de Coutevroult.

## IV.3.2 Le règlement

Le territoire de la commune de Coutevroult a été divisé en dix-sept zones différentes, réparties en quatre zones urbaines, sept zones à urbaniser, trois zones naturelles et trois zones agricoles.

Les zones urbaines ont été appelées UA, UB pour l'espace urbanisé à dominante résidentielle, UE pour le pôle d'équipements collectifs (nouvelle mairie et parc) et UR pour la zone de l'autoroute.

Les zones à urbaniser sont les zones AU1, AU2, AU3, AU4, AU5, 2AU et AUX pour la zone d'activité.

Les zones agricoles sont appelées A, Aa et Ac.

Les zones naturelles sont : N, Na et Nzh.

### IV.3.2.1 La zone urbaine

#### **Zones UA, UB, UE, UR**

##### *Délimitation des zones*

Les zones UA, UB et UE englobent les parties urbanisées du territoire communal : le bourg, la rue de Dainville et le coteau boisé. La zone UR correspond à l'emprise autoroutière.

La zone **UA** couvre :

- les parties anciennes urbanisées, organisées au sein d'une maille structurée autour des rues de l'église, de la Brosse et de la Tillaye, et par les routes de Melun et Lagny.
- les extensions du noyau villageois initial réalisées à partir des années 70.
- les habitations le long de la rue de Dainville. La rue de Dainville étant ancienne on y trouve à la fois des constructions anciennes et d'autres plus récentes construites dans des dents creuses.

Les parties les plus anciennes se caractérisent par un bâti implanté à l'alignement avec pignons sur rue et les parties plus récentes par des constructions, certes en recul, mais situées à proximité de la rue.

- La zone **UB** comprend des parties plus récemment urbanisées par de l'habitat individuel, sur le secteur du coteau boisé en limite de Villiers-sur-Morin, et le long de la rue de Bonnetin menant à Dainville. Le tissu urbain y est plus lâche, les constructions sont en recul de l'alignement de la rue sur un parcellaire de grande taille.
- La zone **UE** située au cœur du bourg, correspond au château de la Brosse et son parc, elle accueille la nouvelle mairie de la commune aménagée dans le château. Seuls les équipements collectifs ou publics y sont autorisés.
- La zone **UR** correspond à l'emprise de l'autoroute A4 et son espace de fonctionnement (échangeur, gare de péage, pont de la D436).

#### **Dérogation à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme :**

Comme indiqué en Titre I, le PLU s'oppose à l'application du troisième alinéa de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, concernant l'application des dispositions du PLU à l'ensemble de la parcelle d'un projet devant être découpé en lot. Cette opposition se justifie par le fait que dans le cas d'une division d'une parcelle en lot, cette échelle devient la plus adaptée pour encadrer l'impact paysager du projet, notamment en matière de règles relatives aux implantations ou aux limites séparatives.

**Zones UA et UB**

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en UA, UB	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé
L'hébergement	Autorisé
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé
La restauration	Autorisé
Le commerce de gros	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
L'hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Autorisé
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</p> <p>A-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition</p> <p>A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition</p>	<p>Actuellement, divers usages cohabitent (habitat, activités, activité agricole, commerce,...). Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UA et UB recouvrent le commerce de détail et l'artisanat, tout comme la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier, les équipements, l'industrie (artisanat du secteur de la construction), le bureau.</p> <p>Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones urbaines telles que les zones UA et UB.</p>
<p>B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol des constructions dans le tissu ancien de la zone UA est relativement élevée et l'objectif est de maintenir cette densité tout en laissant des espaces de jardin de pleine terre.</p> <p>Dans le tissu pavillonnaire de la zone UB, les emprises sont plus faibles.</p> <p>En fixant les pourcentages indiqués, l'objectif est de pérenniser la physionomie de ces espaces.</p>
<p>B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes, ce qui correspond à rez-de-chaussée plus un étage, plus combles, à savoir 11 m au point le plus élevé.</p> <p>L'objectif est donc de permettre en harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, des constructions nouvelles de R+1+C maximum.</p>

Titre de l'article	Justification
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	<p>Dans la zone UA, englobant le noyau ancien du village et la rue de Dainville, de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement : cette disposition marque notamment le centres et offre un paysage de «village» très apprécié en tant qu'il rappelle l'histoire de la commune et son caractère rural qui fonde son identité. C'est pourquoi ce mode d'implantation doit être reconduit. Pour les constructions nouvelles, l'implantation à l'alignement est de principe en UA. En UB où l'habitat est à dominante pavillonnaire, il n'est pas imposé.</p> <p>En zone UA, pour les constructions nouvelles selon qu'une construction existe déjà à l'alignement ou en retrait une implantation en retrait sera possible.</p>
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	<p>En zone UA, de nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain et favorise les extensions.</p> <p>En zone UB, les implantations sont variées, il convient de permettre une implantation sur une ou plusieurs limites séparatives de propriété pour optimiser les terrains constructibles et rendre possible des extensions ou des constructions annexes.</p> <p>Du fait d'un parcellaire différent entre les deux zones, les règles de distance de retrait sont plus importantes en zone UB qu'en zone UA.</p>
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Pour gérer l'aspect extérieur des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain.</p> <p>Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas pour les extensions et les structures vitrées (vérandas, serres,...) afin de permettre pour les extension une écriture architecturale contemporaine.</p> <p>Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec les types de clôtures existants. La hauteur autorisée des clôtures respecte les hauteurs existantes. Au regard des caractéristiques de chaque zone, les clôtures autorisées en zone UA peuvent être à dominante minérale alors qu'en zone UB elles ne peuvent être qu'à dominante végétale.</p>
B-2-3 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	<p>Une identification de constructions et de murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs,...).</p>
B-2-4 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	<p>La conception d'une construction nouvelle permet d'intégrer dans l'architecture une citerne de récupération des eaux pluviales. Soit les excavations nécessaires peuvent être mises à profit avec un coût modéré pour installer une citerne enterrée, soit la citerne peut être intégrée au volume de la construction. Les eaux pluviales ainsi recueillies pourront servir à l'arrosage des jardins et ainsi participer à l'économie de la ressource en eau.</p>
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.</p>

Titre de l'article	Justification
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Les règles concernant les éléments de paysage visent à les conserver, à empêcher leur dénaturation et à inciter à leur mise en valeur.
B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Dans la zone UB entourée d'espaces naturels qui jouent un rôle majeur dans les continuités écologiques (voir SRCE), afin de maintenir et favoriser la circulation de la faune au sein de ces espaces, les clôtures doivent présenter des ouvertures en partie basse et ne pas dépasser une certaine hauteur.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions et mode de calcul.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	<p>Coutevroult n'étant pas à proximité immédiate des gares les plus proches, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France).</p> <p>Afin d'encourager la réhabilitation à des fins d'activités artisanales, de commerces, de restauration, d'hébergement hôtelier ou de bureaux, aucune norme de stationnement n'est imposée pour ces activités aménagées dans des constructions existantes.</p> <p>Les aires de stationnement extérieures doivent être, en majorité perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.</p>
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone UA est équipée et desservie par le réseau d'assainissement collectif, il est obligatoire de s'y raccorder. La zone UB est équipée à l'exception du réseau d'assainissement collectif, l'assainissement des eaux usées doit y être assuré par des dispositifs individuels, gérés par le SPANC (service public d'assainissement non collectif).
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

**Zone UE**

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en UE	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Interdit
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit
La restauration	Interdit
Le commerce de gros	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
L'hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites A-1-2 Les affectations des sols interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition	Cette zone est vouée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, par conséquent les autres destinations y sont interdites.
B-1 / Volumétrie et implantation des constructions	Compte tenu du rôle particulier joué par ces bâtiments dans la qualification du paysage urbain et de la souplesse nécessaire des règles de conception en découlant, le règlement de la zone UE ne contient pas de règle concernant la volumétrie et l'implantation des constructions.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Compte tenu du caractère singulier des constructions, il est simplement fait rappel de l'article R 111-27 du code de l'urbanisme.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	La zone UE contient des éléments bâtis patrimoniaux à protéger comme le château et le mur de clôture du parc. Une identification de ces constructions et de ces murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs,...) et d'assurer leur protection.
B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	La zone UE couvre un ancien parc de château dont une partie est plantée d'arbres, les règles concernant les éléments de paysage visent à conserver le caractère naturel et arboré, à empêcher la dénaturation et à inciter à la mise en valeur de cet espace.

Titre de l'article	Justification
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Les aires de stationnement extérieures doivent être, en majorité perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie par un assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

**Zone UR**

Elle correspond aux surfaces dédiées à l'autoroute passant à l'ouest de la commune.

Les seules activités autorisées sont celles liées à son exploitation et à son fonctionnement.

Son caractère extrêmement spécialisé et technique ne nécessite pas d'élaborer d'autres règles que celles relatives aux occupations et autorisations du sol autorisées et interdites.

IV.3.2.2 Les zones à urbaniser

**Zone AU**

Elle correspond d'une part aux secteurs de densification et de renouvellement urbain sur les corps de ferme identifiés (AU1 – Ferme rue de la Brosse, AU2 – Ferme du Chemin de Paris, AU3 – Ferme de la Motte), d'autre part aux zones dédiées à l'urbanisation à l'intérieur (AU4 – Rue des Marronniers) et en extension (AU5 Parc du Château) du tissu bâti.

Les OAP n°1, 2, 3, 4 et 5 précisent et complètent le règlement de la zone.

La zone AU5 est concernée par la zone de classe 3 des enveloppes d'alerte potentielle de zone humide. La zone de classe 3 est une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. C'est pourquoi, il sera nécessaire d'étudier le terrain pour déterminer son appartenance à une zone humide ou non et d'en tirer les conclusions utiles.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en AU	Titre de l'article	Justification		
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites</p> <p>A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites</p> <p>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition</p> <p>A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition</p>	<p>Les zones AU1, AU2, AU3, AU4 et AU5 ont vocation à s'intégrer au tissu bâti existant, si leur vocation est principalement l'habitat le règlement autorise également divers usages (le commerce de détail et l'artisanat, la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement hôtelier, les équipements, l'industrie (artisanat du secteur de la construction), le bureau) pour favoriser la mixité des fonctions qui rend proches de l'habitat les services et les commerces.</p> <p>Les affectations des sols interdites n'ont pas vocation à se trouver dans des zones à urbaniser à dominante d'habitat.</p>		
Exploitation agricole			Interdit	
Exploitation forestière			Interdit	
<b>L'habitation</b>				
Le logement			Autorisé	
L'hébergement			Autorisé	
<b>Le commerce et les activités de service</b>				
L'artisanat et le commerce de détail			Autorisé	
La restauration			Autorisé	
Le commerce de gros			Interdit	
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisé	
L'hébergement hôtelier et touristique			Autorisé	
Le cinéma			Interdit	
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>				
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé			
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé			
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé			
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé			
Les équipements sportifs	Autorisé			
Les autres équipements recevant du public	Autorisé			
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>				
L'industrie	Interdit			
L'entrepôt	Interdit			
Le bureau	Autorisé			
Centre de congrès et d'exposition	Interdit			
	B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol	<p>L'emprise au sol maximale fixée est fonction du contexte de chaque zone AU et de l'OAP assortie.</p> <p>La zone AU1 peut accueillir des constructions nouvelles en plus des constructions existantes, aussi une emprise maximale de 50% est fixée, celle-ci correspond à l'emprise moyenne du tissu bâti environnant.</p> <p>Les zones AU2 et AU3 sont déjà bâties et les OAP ne prévoient qu'une reconversion des bâtiments existants ou une reconstruction de faible emprise, c'est pourquoi il n'est pas nécessaire de règlementer l'emprise au sol.</p> <p>La zone AU4 non bâtie accueillera des constructions, aussi une emprise maximale de 40% est fixée en accord avec l'emprise moyenne du bâti proche.</p> <p>La zone AU5 également non bâtie mais dans un contexte très différent, avec des exigences de conservation de boisements, de franges boisées bénéficie d'une emprise maximale de 30%.</p>		

Titre de l'article	Justification
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale reprend le gabarit moyen des constructions existantes, ce qui correspond à rez-de-chaussée plus un étage, plus combles, à savoir 11 m au point le plus élevé.</p> <p>L'objectif est donc de permettre en harmonie avec la volumétrie des constructions existantes, des constructions nouvelles de R+1+C maximum.</p> <p>Pour la zone AU5, il s'agit d'inciter à l'utilisation de la pente naturelle du terrain pour la conception des constructions afin de minimiser les déblais/remblais et de ne pas bouleverser la topographie du secteur.</p> <p>La hauteur de 11 m des constructions nouvelles permet de limiter l'imperméabilisation des sols en maintenant une emprise au sol de seulement 30%.</p>
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Il convient de permettre une implantation sur les limites séparatives de propriété pour optimiser les terrains constructibles et rendre possible leur évolution ultérieure. L'implantation sur les limites permet une organisation des constructions sur le pourtour des terrains dégageant un espace protégé des vues, de type cour, et également des vents.</p> <p>Les règles de distance de retrait sont identiques à celle de la zone UB.</p>
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	<p>Pour gérer l'aspect extérieur des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain.</p> <p>Les règles permettent une architecture contemporaine intégrée à son environnement ou une architecture reprenant la typologie traditionnelle.</p> <p>Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec les types de clôtures existants.</p> <p>La hauteur maximum autorisée des clôtures est destinée à éviter des paysages urbains fermés. Au regard des caractéristiques de chaque zone, les clôtures autorisées en zones AU1 à AU4 situées dans le village peuvent être à dominante minérale.</p>
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	<p>Une identification de constructions et de murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs,...).</p>
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	<p>Il s'agit essentiellement d'inciter à la récupération des eaux pluviales afin de diminuer les pressions sur la nappe phréatique.</p> <p>La conception d'une construction nouvelle permet d'intégrer dans l'architecture une citerne de récupération des eaux pluviales. Soit les excavations nécessaires peuvent être mises à profit avec un coût modéré pour installer une citerne enterrée, soit la citerne peut être intégrée au volume de la construction. Les eaux pluviales ainsi recueillies pourront servir à l'arrosage des jardins et ainsi participer à l'économie de la ressource en eau.</p>
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	<p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions et donc modulés selon les zones AU.</p>

Titre de l'article	Justification
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal. Afin de s'assurer d'un minimum de surface plantée, en plus du coefficient de non imperméabilisation, un coefficient d'espace vert minimum est demandé calculé en accord avec l'emprise au sol. Il est donc modulé selon les zones AU.
B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Dans les zones AU1 à AU5, afin de maintenir et favoriser la circulation de la faune au sein de ces espaces, les clôtures doivent présenter des ouvertures en partie basse et ne pas dépasser une certaine hauteur.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions et mode de calcul.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Coutevroult n'étant pas à proximité immédiate des gares les plus proches, le recours à la voiture est nécessaire pour de nombreux déplacements. Aussi, afin que les véhicules n'envahissent pas l'espace collectif, des places de stationnement doivent être aménagées à l'occasion de nouvelles constructions. Des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). Les aires de stationnement extérieures doivent être, en majorité perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Les zones AU1, AU2, AU3 et AU4 et AU5 sont desservies par le réseau d'assainissement ou bien celui-ci est situé à proximité.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE et du SAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

**Zone 2AU**

Elle correspond au lieu-dit les Carreaux sur le coteau boisé, en limite communale avec Villiers-sur-Morin.

La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, aucune construction n'y est autorisée. Elle n'est pas desservie par le réseau d'assainissement, toutefois la relative proximité de ce réseau au nord-ouest de la zone pourrait permettre de raccorder cette zone et par la même une partie de la zone UB en passant par le chemin des Carreaux.

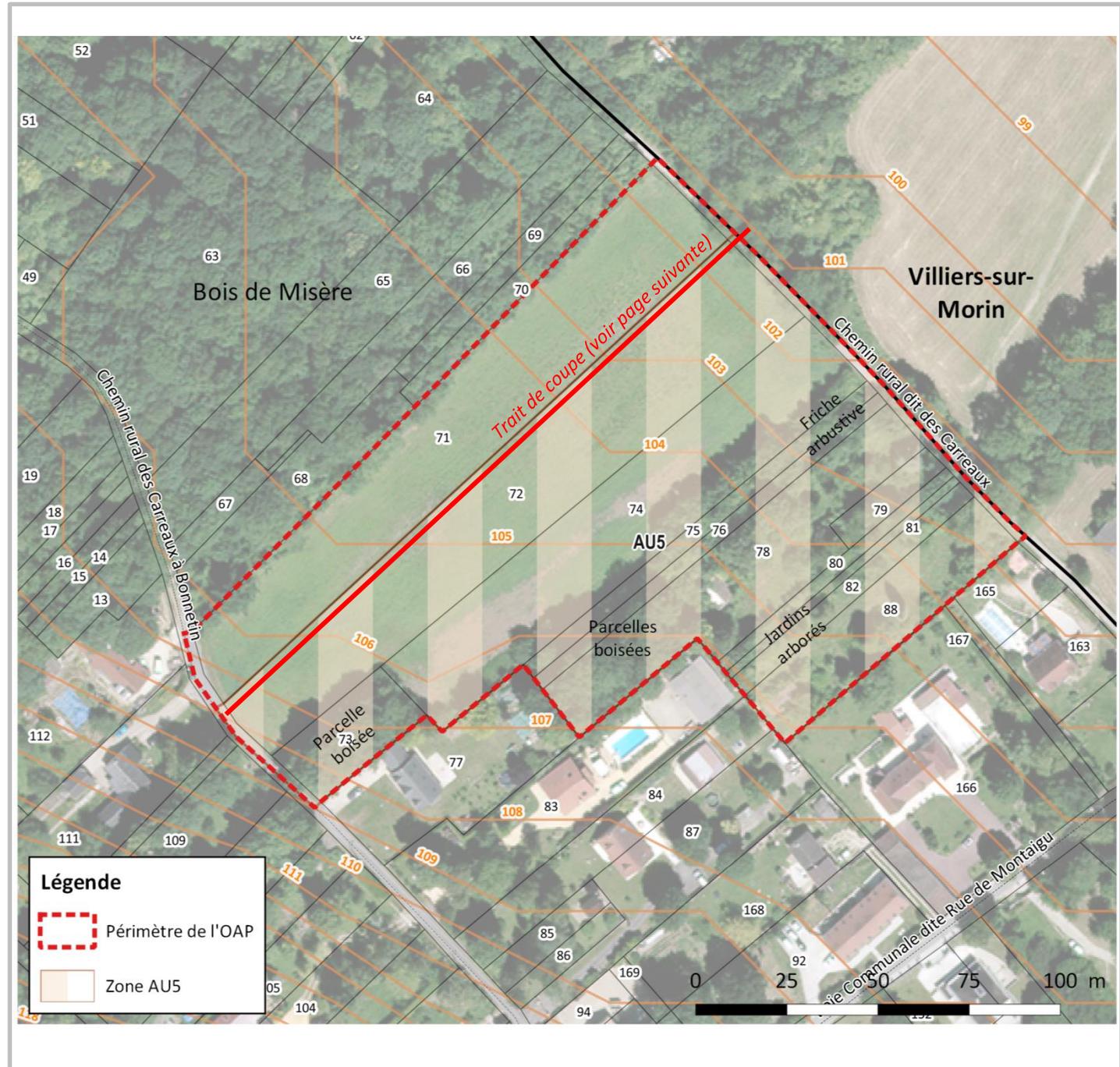
Une réflexion a été menée lors des études pour l'élaboration du PLU en vue d'élaborer une OAP sur cette zone. Toutefois, il a été choisi de verser ce secteur en zone 2AU, notamment pour que les études puissent être approfondies. Ci-après sont présentés, pour mémoire, les éléments de cette réflexion.

La zone 2AU concerne des parcelles situées entre deux chemins ruraux, le Chemin des Carreaux à Bonnetin au sud-ouest et le Chemin des Carreaux au nord-est. Situées sur le coteau de la vallée du Grand Morin, elles sont encadrées au nord-ouest par la frange arborée du Bois de Misère et au sud-est par des jardins arborés.

Actuellement les terrains situés dans la partie nord-ouest du secteur sont une prairie et une parcelle arborée, les terrains situés au sud-est étant des jardins arborés ainsi que des friches arbustives. On relève localement quelques arbres de plus haute tige.

Situé entre 109 et 102 m d'altitude, le secteur connaît une déclivité orientée vers le nord-est et de pente moyenne 3,15 % (6 m sur 190 m). Une ouverture dans la frange boisée le long du Chemin des Carreaux permet une vue lointaine sur la vallée.

Les terrains couvrent une superficie de 15 433 m<sup>2</sup>. Ils constituent une extension du tissu urbain existant.

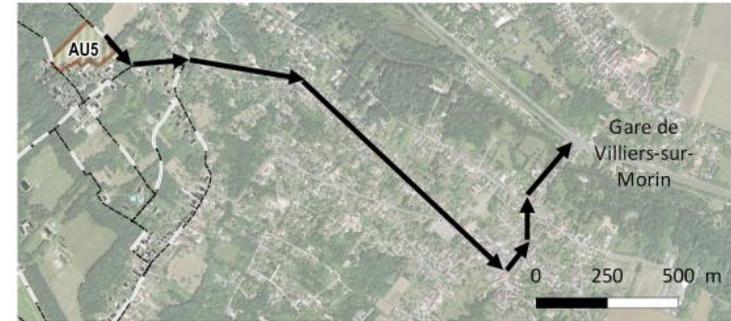
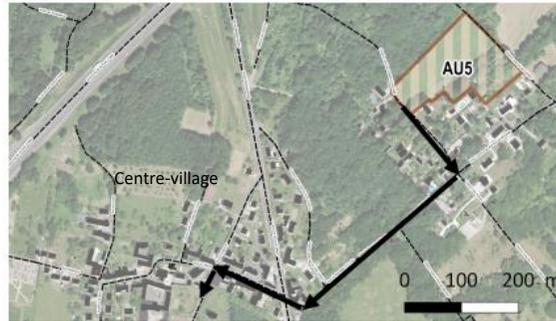


**Accès**

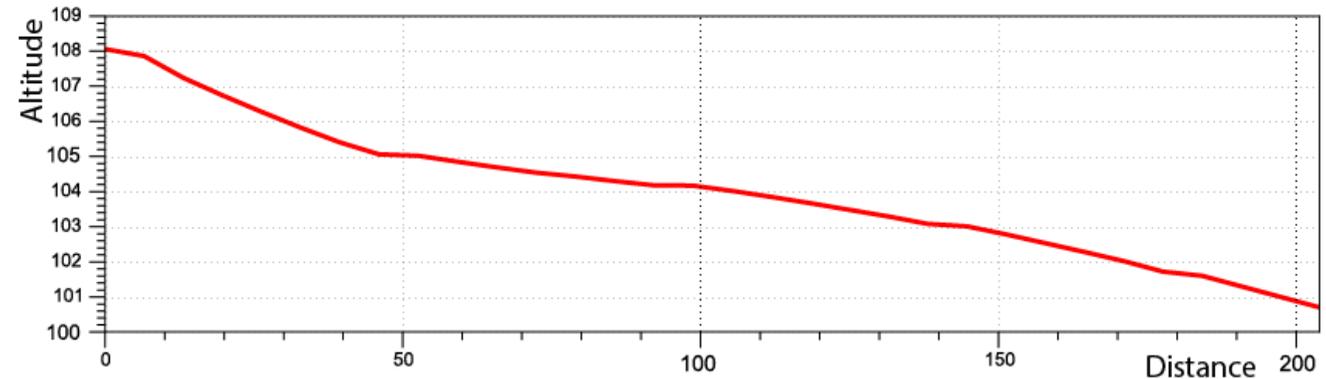
L'accès au centre-village s'effectue par le Chemin des Carreaux à Bonnetin, par la rue de Montaigu remontant la côte puis traversant la RD436. Les équipements du centre-village (école, mairie, terrains de sport) sont ainsi à environ 750 m (soit environ 12 minutes à pied).

Le secteur est distant de 2,3 km de la gare SNCF de Villiers-sur-Morin qui est accessible par le Chemin des Carreaux, la rue des Carreaux, la rue Albert Grenier, le Chemin Blanc et la RD406.

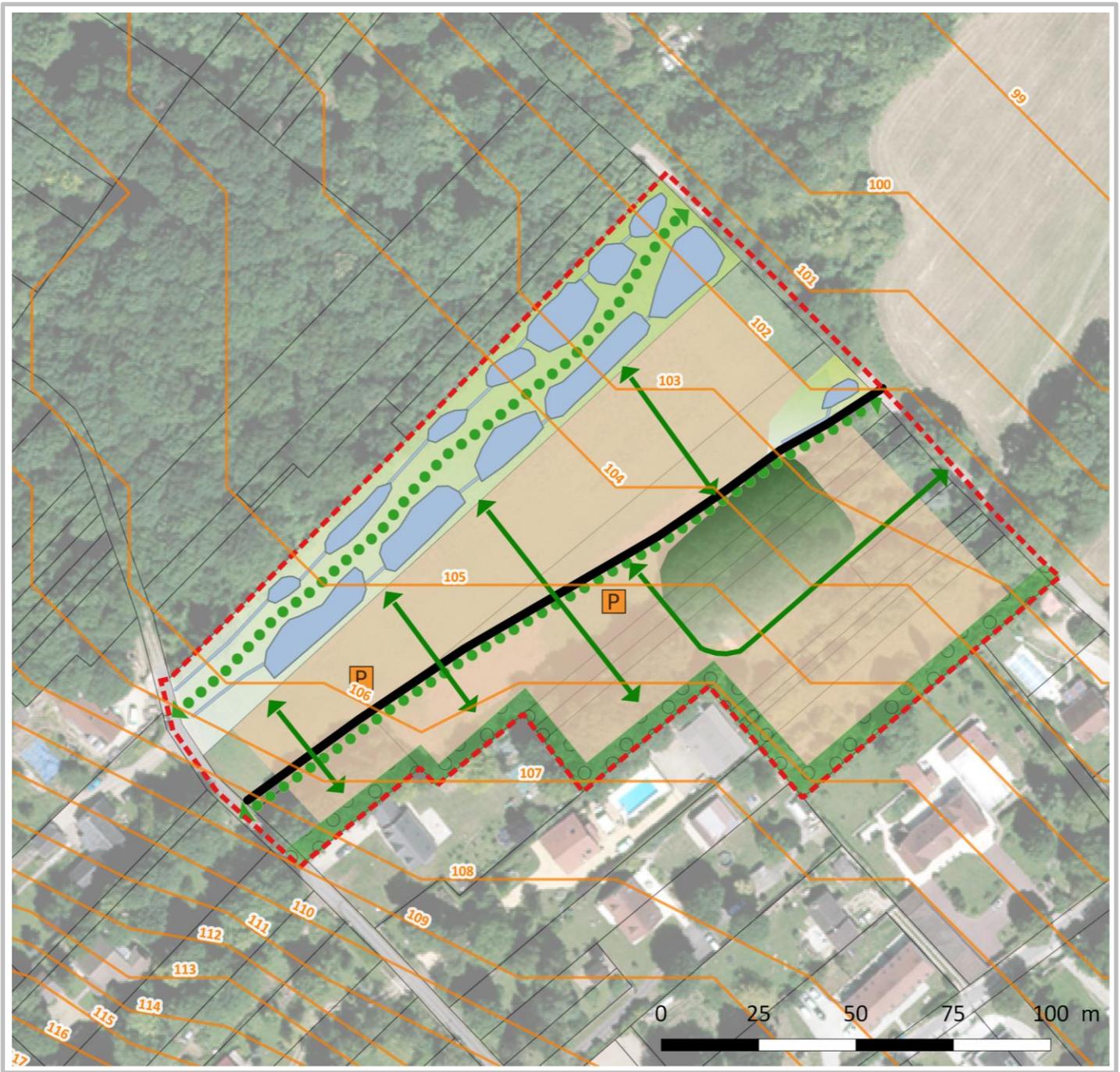
- Le relief permet une disposition en étage des logements. Ainsi, afin de dégager des vues sur la vallée, les constructions devront être implantées en prenant en compte ces vues.
- Le secteur ne comporte pas d'équipement à proximité. Il s'agit par conséquent de créer une liaison pour les modes actifs en direction des équipements du centre-bourg.



**Coupe topographique**



-  Périmètre d'étude
-  Voie structurante, reliant les deux voies existantes
-  Liaison douce
-  Rue piétonne de desserte des habitations
-  Conservation des boisements de plus haute taille existant sur le secteur : les intégrer à l'espace collectif
-  Conservation d'une lisière boisée avec les habitations existantes : les arbres existants y seront conservés autant que possible.
-  Zone d'implantation des constructions : recul de 5 m par rapport aux limites des parcelles construites contigües et de 10 m par rapport aux voies existantes
-  Espaces paysagés : créés afin de conserver l'axe de vue sur la vallée du Grand Morin et afin de traiter la transition entre l'ENS et le secteur
-  Emplacement de principe des bassins et des noues plantées de recueil des eaux pluviales et de ruissellement: il s'agit de mettre en scène le traitement de l'eau au sein des espaces collectifs paysagés.
-  Emplacement pour du stationnement public



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessitera d'approfondir la réflexion voire de requestionner ses conclusions en fonction de l'évolution du contexte.

**Zone AUx**

Située autour du commerce au lieu-dit La mare aux poissons, elle est destinée au développement d'activités économiques (artisanat, commerce...).

L'OAP n°6 précise et complète le règlement de la zone.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en AUx	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé sous conditions
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé
La restauration	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
L'hébergement hôtelier et touristique	Autorisé
Le cinéma	Autorisé
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Autorisé
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition	L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux est autorisé. Le logement autorisé doit être lié et nécessaire à l'activité, et intégré au bâtiment d'activité de l'unité foncière, cette disposition évitant ainsi la construction d'habitations non liées à l'activité dans une zone qui n'a pas vocation à devenir résidentielle.
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol	L'emprise au sol maximale correspond au type de destination autorisée qui nécessite des bâtiments majoritairement en rez-de-chaussée et des espaces extérieurs pour l'évolution et le stationnement des véhicules automobiles et de livraison.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres, elle correspond aux nécessités techniques des bâtiments d'activités.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Est rappelé à cet article l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme. Pour diminuer ou supprimer les reculs demandés une étude entrée de ville a intégrer au PLU sera nécessaire.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation sur les limites ou en recul permet d'optimiser l'implantation des constructions dans la parcelle et de tenir compte des éventuels impératifs techniques de l'activité.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour gérer l'aspect extérieur des règles minimum sur l'aspect des matériaux sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain. Les toits peuvent accueillir des panneaux solaires, certains matériaux sont interdits, les couleurs sont choisies en harmonie entre elles, des matériaux renouvelables sont recommandés.

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, il est demandé des clôtures à dominante végétale. Cette végétation variée contribuera à l'enrichissement du paysage et de la biodiversité.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	Ce ratio tient compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est en accord avec l'emprise maximale autorisée pour les constructions.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des mares et à valoriser le paysage. La protection des mares et mouillères permet la préservation de ces milieux aquatiques et humides avec leur ripisylve associée, abritant les déplacements et l'habitat d'espèces spécifiques. Elles jouent en outre un rôle important de recueil (aspect quantitatif) et de filtration des eaux de pluie (aspect qualitatif).
B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les clôtures doivent laisser libre le passage de la faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques de l'espace agricole limitrophe.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions et mode de calcul.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Le nombre de places de stationnement à exiger est établi en fonction de la surface de plancher. Toutefois, il est attendu que des personnes viennent travailler ou consommer sur ce site en transports en commun (arrêt de bus limitrophe de la zone AUX). Pour diversifier les modes de déplacements, des obligations en matière de stationnement pour les vélos et les véhicules hybrides ou rechargeables sont également inscrites, elles découlent du code de la construction et de l'habitation et du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains de la région Ile de France). Les aires de stationnement extérieures doivent être, en majorité perméables, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	Afin d'optimiser l'espace dédié au stationnement, les places peuvent être mutualisées entre les entreprises.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone AUX n'est pas desservie par l'assainissement collectif. L'installation d'un dispositif d'épuration collectif de la zone ou l'installation de plusieurs dispositifs d'épuration des eaux usées devra être étudié lors de son urbanisation.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SDAGE et du SAGE.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

**IV.3.2.3 La zone agricole**

Elle couvre les espaces agricoles et terres de culture sur la commune. Il s'agit d'éviter son mitage par des constructions isolées et de préserver le paysage agricole et les vues amples qu'il dégage.

La zone **A** couvre le secteur de grande culture situé sur le plateau.

La zone **Aa** protège la ressource en eau aux abords des constructions d'habitat alimentées par forage.

La zone **Ac** est destinée à recevoir les constructions agricoles.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en zone A	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit Ac : Autorisé
Exploitation forestière	Interdit Ac : Autorisé
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé sous conditions
L'hébergement	Autorisé sous conditions
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit
La restauration	Interdit
Le commerce de gros	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
L'hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
Les équipements sportifs	Autorisé sous conditions
Les autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites	<p>La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.</p> <p>Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.</p> <p>Le logement est autorisé en Ac s'il est lié et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole, intégré à la construction agricole et avec le même accès, ceci afin de ne pas favoriser le mitage des terres agricoles.</p> <p>Pour permettre une évolution et l'entretien des constructions existantes destinées à l'habitation, leur extension mesurée est autorisée.</p> <p>Des équipements publics sont implantés dans la zone A dont par exemple la salle polyvalente, c'est pourquoi leur implantation sous conditions est autorisée.</p> <p>Dans la zone Aa, toutes les destinations sont interdites, de plus des affectations particulières sont interdites selon la spécificité de la zone.</p>
A-1-2 Les affectations des sols interdites	
A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition	
A-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition	
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	<p>Les constructions agricoles étant limitées, l'emprise n'est pas réglementée. Par contre, l'emprise des extensions et des annexes à l'habitation sont limitées ici.</p>
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée en fonction des impératifs techniques connus.</p> <p>Les hauteurs des annexes et des extensions sont précisées, il s'agit de limiter la constructibilité en zone A pour l'habitation. La hauteur des ouvrages liés aux lignes électriques n'est pas réglementée pour permettre l'entretien de ces dernières.</p>

B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme concernant les voies à grande circulation.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux constructions sur même propriété	Il s'agit de limiter la dispersion des éléments bâtis.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour l'aspect extérieur des constructions agricoles et des extensions des habitations existantes, des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification de constructions et de murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs,...).
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Il s'agit essentiellement d'inciter à la récupération des eaux pluviales afin de diminuer les pressions sur la nappe phréatique. Les eaux pluviales ainsi recueillies pourront servir à l'arrosage des jardins et ainsi participer à l'économie de la ressource en eau.
B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu agricole, à augmenter la résistance des haies aux maladies et aussi à valoriser le paysage, tout en demandant un entretien minimal.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	La protection des mares et mouillères permet la préservation de ces milieux aquatiques et humides avec leur ripisylve associée, abritant les déplacements et l'habitat d'espèces spécifiques. Elles jouent en outre un rôle important de recueil (aspect quantitatif) et de filtration des eaux de pluie (aspect qualitatif).
B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Dans la zone A les clôtures doivent laisser libre le passage de la faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques de l'espace agricole.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables de préférence, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.

C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone A est en assainissement non collectif. Il s'agit de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

**IV.3.2.4 La zone naturelle et forestière**

La zone N, il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. Elle est divisée en 3 zones :

- La zone N qui couvre les boisements du plateau et du coteau, ainsi que les espaces naturels.
- La zone Na qui couvre des constructions situées au sud du territoire communal qui ne sont pas desservies par le réseau d'eau potable. Elles possèdent des forages pour l'alimentation en eau potable.
- La zone Nzh correspondant aux secteurs à enjeux humides identifiés par le SAGE des 2 Morin.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en zone N	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Autorisé
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Interdit N : Autorisé sous condition
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit
La restauration	Interdit
Le commerce de gros	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
L'hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Les salles d'art et de spectacles	Interdit
Les équipements sportifs	Interdit
Les autres équipements recevant du public	Interdit
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites	La valeur naturelle de cette zone impose d'assurer la préservation des milieux et de la biodiversité en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique. Afin de permettre l'évolution des constructions d'habitations existantes sans porter atteinte au caractère naturel de la zone, celles-ci peuvent faire l'objet d'une extension modérée. En zone N et Na elles ne doivent pas être éloignées afin de limiter la dispersion du bâti dans l'espace naturel.
A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites	
A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition	
A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition	
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Compte tenu du caractère naturel de la zone, les possibilités de construction sont limitées.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Afin de conserver les hauteurs des silhouettes bâties existantes et de s'assurer de la pérennité du caractère d'annexe, les règles de hauteur sont soit pour les extensions au maximum identique à la construction existante, soit pour les annexes la hauteur est limitée à un rez-de-chaussée.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	La possibilité d'implantation sur les limites ou en recul permet d'optimiser l'implantation des constructions dans la parcelle. Un recul minimum permet de s'assurer de la bonne gestion des vis-à-vis.

Titre de l'article	Justification
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux constructions sur une même propriété	Afin de contenir la dispersion du bâti, les annexes à la construction principale sont autorisées à condition qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de celle-ci.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour l'aspect extérieur, des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification de constructions et de murs de clôture présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières les concernant (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs,...).
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Il s'agit essentiellement d'inciter à la récupération des eaux pluviales afin de diminuer les pressions sur la nappe phréatique.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	Ce ratio tient compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Il est en accord avec l'emprise maximale autorisée pour les constructions.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Rappel de la réglementation des EBC. Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu agricole, à augmenter la résistance des haies aux maladies et aussi à valoriser le paysage, tout en demandant un entretien minimal.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	La protection des mares permet la préservation de ces milieux aquatiques et humides avec leur ripisylve associée, abriant les déplacements et l'habitat d'espèces spécifiques. Elles jouent en outre un rôle important de recueil (aspect quantitatif) et de filtration des eaux de pluie (aspect qualitatif).
B-3-4 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les clôtures doivent laisser libre le passage de la faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques des espaces naturels et agricoles.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables sur une grande partie de leur surface afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.

Titre de l'article	Justification
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone N est en assainissement non collectif. Il s'agit de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## IV.3.3 Superficie des zones

ZONE	Surface (en hectares)	Part de la superficie communale (en %)
UA	27,10	
UB	10,80	
UR	46,56	
UE	1,78	
<b>ZONE U</b>	<b>84,35</b>	<b>10,91 %</b>
AU1	0,95	
AU2	0,56	
AU3	1,46	
AU4	0,41	
AU5	1,22	
AUX	21,94	
2AU	1,54	
<b>ZONE AU</b>	<b>26,53</b>	<b>3,55 %</b>
A	435,14	
Aa	24,05	
Ac	3,95	
<b>ZONE A</b>	<b>464,80</b>	<b>58,57%</b>
N	188,73	
Na	14,85	
Nzh	9,73	
<b>ZONE N</b>	<b>213,52</b>	<b>26,98 %</b>
<b>TOTAL</b>	<b>790,75</b>	<b>100%</b>

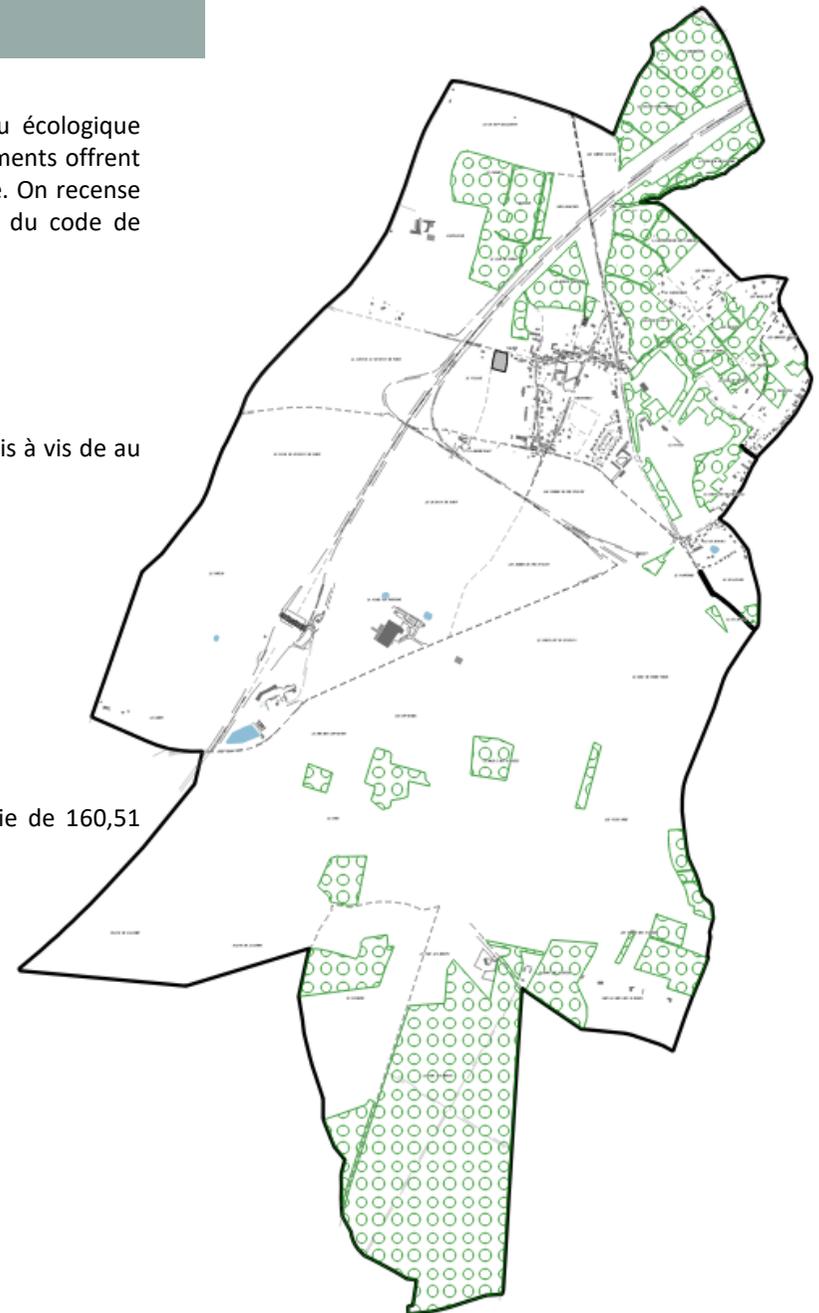
### IV.3.4 Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des continuités écologiques et contribuent à la biodiversité. On recense notamment les ensembles localisés dans la carte ci-contre qui sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés couvrent , du nord vers le sud :

- Le bois de Misère de part et d'autre de l'autoroute,
- Le bois « le Paradis » situé sur le plateau au nord de l'autoroute et celui de la ruelle aux Loups situé en vis à vis de au sud de de l'autoroute,
- L'ensemble des espaces boisés du coteau au bord lesquels une urbanisation diffuse s'est développée,
- Les boisements du parc du château du Vivier,
- Les bosquets qui émaillent les terres agricoles,
- Le bois des Massées
- Le bois du parc aux bœufs qui prolongent sur le territoire de Coutevroult la forêt domaniale de Crécy.

L'ensemble des espaces boisés classés du Plan Local d'Urbanisme de Coutevroult représente une superficie de 160,51 hectares soit 20,3% du territoire communal.



### IV.3.5 La protection des lisières des bois de plus de 100 ha

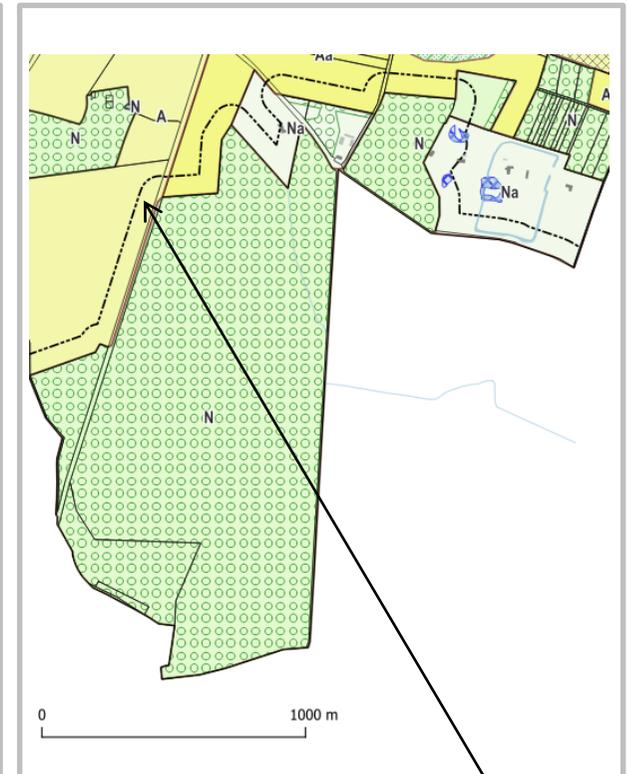
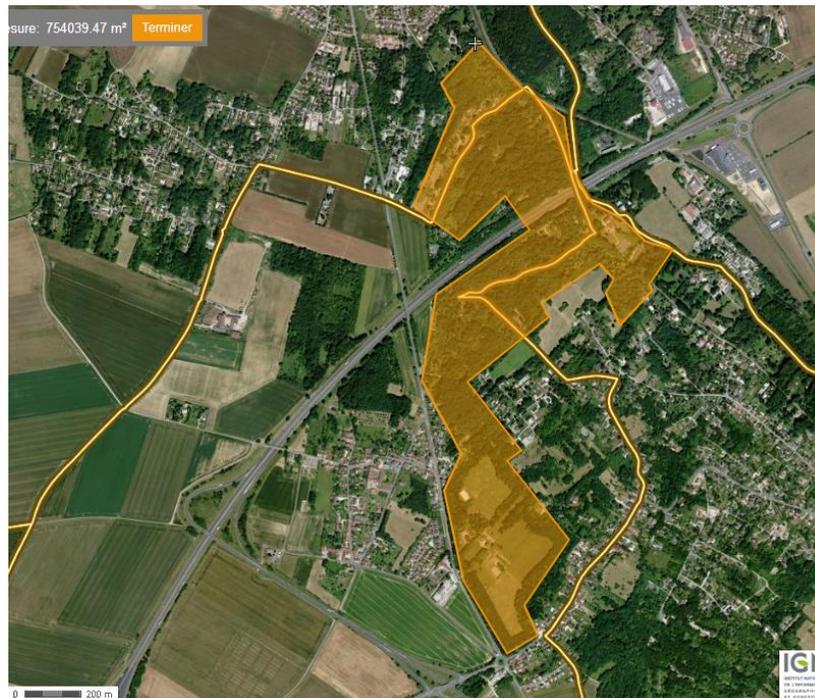
En application du SDRIF, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Un ensemble de constructions éparées ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

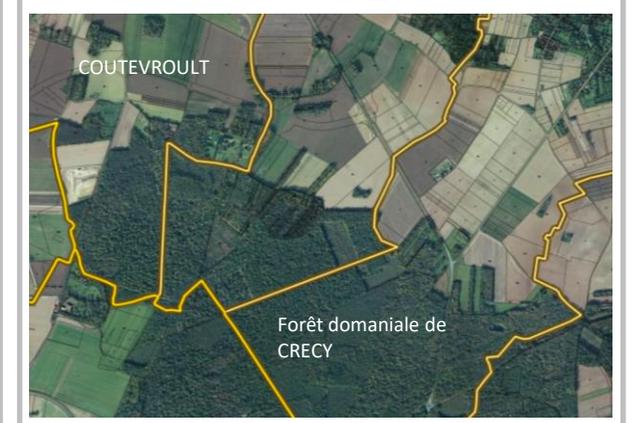
A Coutevroult, le bois du parc aux Bœufs prolongeant la forêt domaniale de Crécy fait partie d'un espace boisé de plus de 100 hectares et répond à ces critères et engendre une bande de protection de la lisière de 50 mètres. Cette protection de 50 m de large est reportée au document graphique.

Le front boisé du massif du Bois jouxte seulement des cultures, aucun espace bâti. Aucune extension de l'urbanisation n'est prévue en sa direction.

Le porter à connaissance de la préfecture note que « la commune de Coutevroult comporte 2 espaces boisés appartenant à une entité boisée de plus de 100 ha. Il s'agit de la forêt domaniale de Crécy au sud de la commune et le bois de Misère au nord. » Cependant, pour ce dernier bois, l'estimation de sa superficie, effectivement boisée au vu de la photographie aérienne et de la carte de destination générale des sols du SDRIF, nous indique une surface de moins de 100 ha (environ 75 ha). Il a par conséquent été décidé de ne pas tracer de bande de protection de 50 mètres de la lisière pour ce bois.



Bande de 50 mètres de protection des lisières



IV.3.6 Les emplacements réservés

**Emplacement réservé n°1**



1) Vue depuis l'angle Rue de Lagny/Route de Coubert (Google maps, septembre 2016)



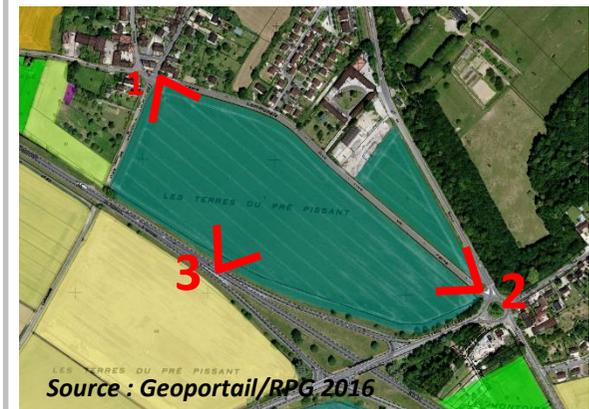
2) Vue vers la rue de Lagny depuis le rond-point des 4 vents (Google maps, janvier 2011)



3) Vue sur Coutevroult depuis la N36 (Google maps, octobre 2016)

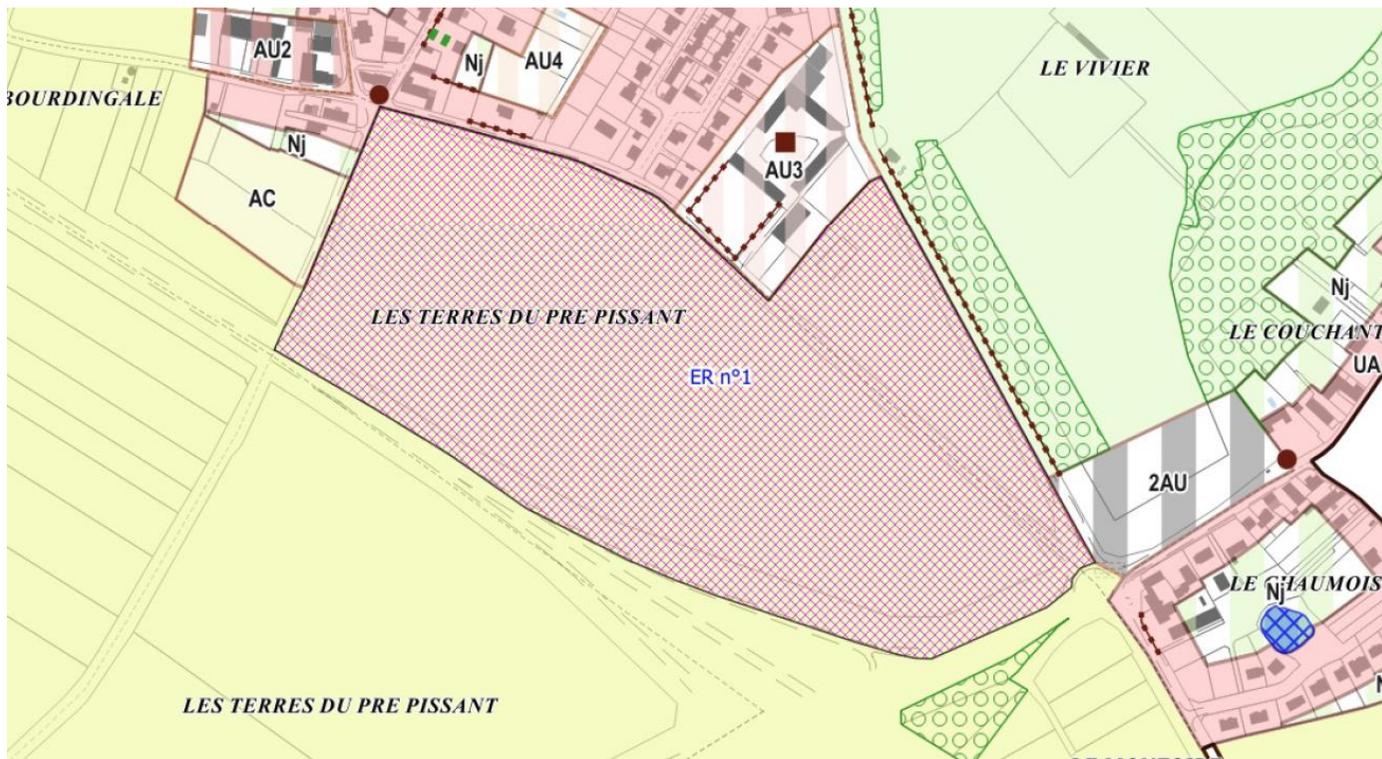


L'emplacement réservé est situé au sud de la partie urbanisée de Coutevroult, entre les lieux-dits La Motte et les Quatre Vents (à l'extrémité sud de la rue de Dainville). Il est bordé par les routes de Melun et de Lagny au nord, et la N36 au sud.



Les terrains concernés sont classés en « autres cultures industrielles » au registre parcellaire graphique 2016. La culture en question semble être de la betterave. Les terrains actuellement ne présentent aucune animation paysagère. Ils sont directement accessibles depuis les habitations en franchissant la rue de Lagny.

## Vocation de l'emplacement réservé n°1



La commune a inscrit dans le cadre du PLU un emplacement réservé sur une partie du lieu-dit « Les terres du pré pissant », d'une surface de 13,27 ha et portant sur les parcelles XN1, 0C249, 0C793.  
Les parcelles concernées sont des terres agricoles.

Le projet de la commune, présenté comme « aménagement paysager » sur le document graphique, consiste à aménager ces terres d'agriculture conventionnelle, en contact direct avec les habitations, **en espace à vocation agroécologique** et pédagogique.

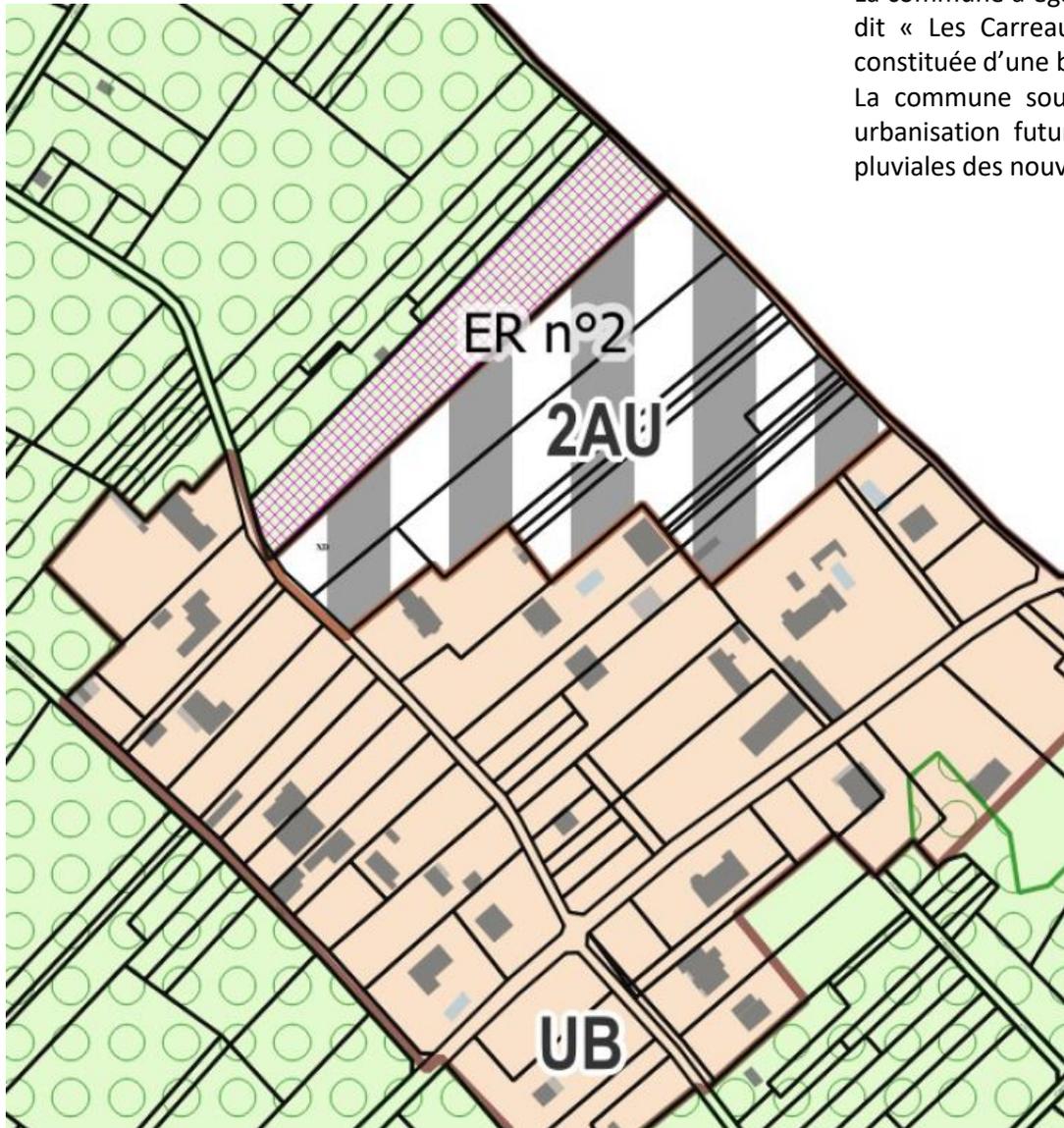
Un verger et des prairies pourraient ainsi y être aménagés pour développer une diversité agricole et paysagère aux portes du village. Par ailleurs, une AMAP (Association pour le maintien de l'agriculture paysanne) est en place sur le territoire communal. Un espace pourrait être aménagé pour que cette association notamment puisse disposer d'un espace de mise en contact entre les habitants et les producteurs agricoles.

### Article L151-41

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ...

### Emplacement réservé n°2



La commune a également inscrit un emplacement réservé sur la parcelle XD0071 au le lieu-dit « Les Carreaux », d'une surface de 4619 m<sup>2</sup>. La parcelle, classée en zone N, est constituée d'une bande enherbée, située en lisière d'EBC.

La commune souhaite réserver cette emplacement dans l'hypothèse d'une éventuelle urbanisation future de la zone 2AU, afin d'accueillir les systèmes de gestion des eaux pluviales des nouvelles habitations.

### IV.3.7 Les éléments de paysage

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le règlement peut, au titre de l'article R.151-41 du code de l'urbanisme :

« 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre des articles L.151-21 et L.151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). »

Les éléments de paysage identifiés à Coutevroult sont :

1. L'église de Coutevroult qui constitue un repère et un témoignage historique et culturel
2. La mairie-école témoin du rassemblement des institutions laïques à la fin du XIXème siècle
3. La propriété de la Motte, bâtiment bourgeois à la composition architecturale harmonieuse et future mairie
4. Sur le coteau, le château du Vivier, identifié pour ses valeurs historique, architecturale et paysagère



5. A Coutevroult et le long de la rue de Dainville, les puits qui témoignent d'un usage ancien de la ressource en eau sont identifiés pour leur valeur historique, tout comme le lavoir situé derrière le parc du château
6. Les bâtiments qui constituent les corps de fermes à Coutevroult pour leur rôle dans le paysage urbain et leur caractère architectural (bâtiments organisés autour des cours des fermes de la Brosse, du Chemin de Paris et de la Motte)
7. Le pigeonnier de la ferme de Montaumer, élément atypique et faisant office de signal dans le paysage
8. Les murs de clôture anciens en pierre qui participent à la structuration du paysage urbain identitaire des villages



Les éléments de paysage naturels repérés sont les suivants :

- I. L'alignement d'arbres sur la place de la Bourlamaque, le long de la rue de l'Eglise
- II. Les deux arbres encadrant l'entrée d'une propriété au sud de la rue de la Brosse
- III. Le parc boisé de la propriété de la Motte à la forte qualité paysagère et comprenant certains arbres remarquables
- IV. Un ensemble d'arbres de grande hauteur situés à Coutevroult entre la rue de la Brosse et la rue des Maronniers
- V. Les nombreuses mares participant à la qualité des paysages et réparties sur le territoire au sein des espaces forestiers, agricoles ou urbains



### Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage

A l'article intitulé "Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier » des zones dans lesquelles on trouve des éléments de paysage constitués d'éléments bâtis ou minéraux identifiés, il est stipulé :

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration.

Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables.

Les travaux de restauration ou d'entretien devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés de façon analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.

- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique.

Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum.

A l'article intitulé "Éléments de paysage à protéger » des zones dans lesquelles on trouve des éléments de paysage naturels identifiés, il est stipulé :

- Pour les « espaces paysagers » identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces

extérieurs sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère ou écologique de ces espaces.

- Les alignements d'arbres identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L. 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront préservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé, on cherchera à utiliser l'accès existant (en cas de division par exemple l'accès existant sera mutualisé). En cas de nouvel accès à un terrain privé, celui-ci sera implanté en tenant compte des arbres existants.

- Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartiennent (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.

IV.3.8 Analyse de la consommation des espaces



**Légende**

- Enveloppe urbaine
- Limite communale

L'enveloppe urbaine a été dessinée sur la base du mode d'occupation des sols (MOS, source : IAU) et de la photographie aérienne. Ont été reprises les catégories suivantes du MOS de l'IAU en 2012 : Habitat individuel, Habitat collectif, Activités, Équipements, Espaces ouverts artificialisés ou espaces urbains ouverts : jardins, terrains de sport (sauf les parcs ou jardins de plus de 5000 m<sup>2</sup> environ et les parcelles de jardins familiaux, indépendantes des parcelles de l'habitat).

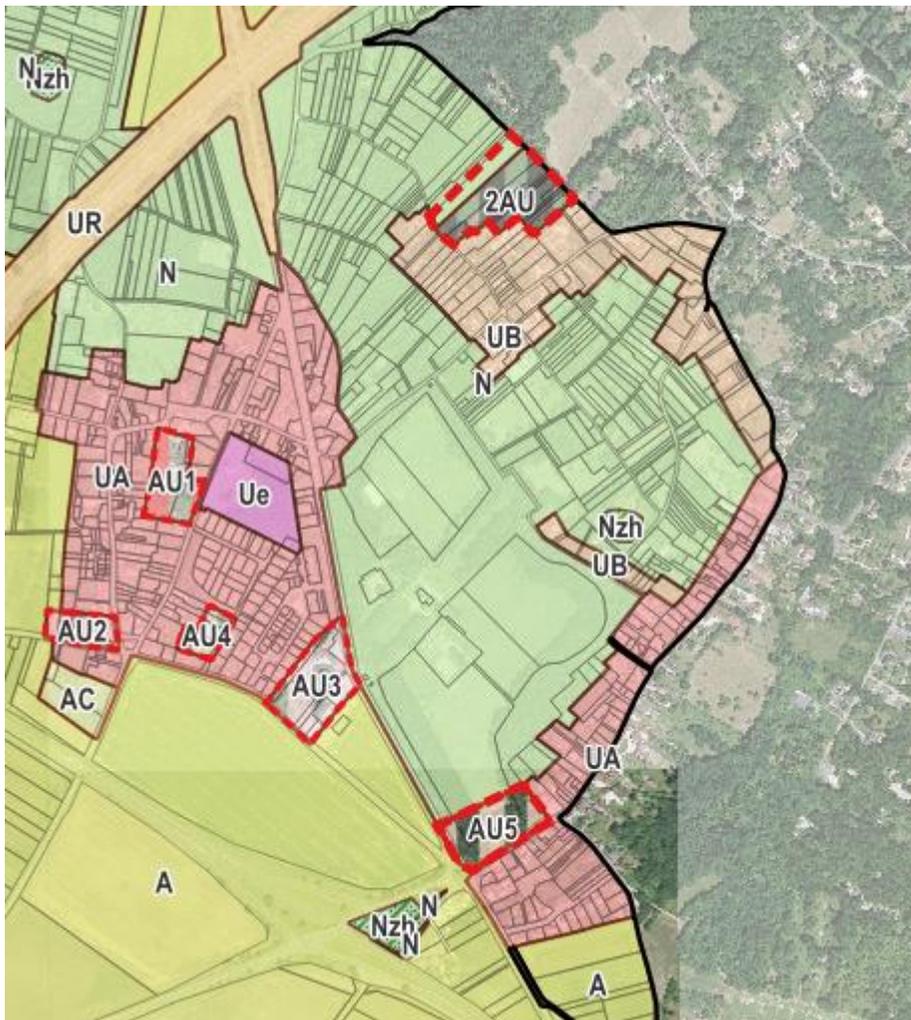
Le dessin de l'enveloppe urbaine se distingue par endroits de celle du MOS, notamment dans le cas où les « espaces urbains ouverts » répertoriés relevaient plutôt d'espaces naturels, d'après photo-interprétation.

La consommation des espaces du projet de PLU

La délimitation des zones U a été réalisée en s'approchant au plus près de l'enveloppe urbanisée.  
Pour rappel la consommation de l'espace permise par le SDRIF est de 3,11 ha. Le projet de PLU prévoit l'urbanisation de 2,76 ha de terrains en extension dans un rayon de 2 km autour des gares, en continuité du tissu urbanisé :

- Zone AU5 = 1,22 ha compris dans un rayon de 2000m autour de la gare de Villiers-Montbarbin)
- zone 2AU = 1,54 ha compris dans les rayons de 2000m autour des gare de Couilly - Saint-Germain – Quincy et de Villiers Montbarbin

Le choix de la localisation des extensions en continuité des espaces urbanisés a été déterminé par la disponibilité de terrains dans le rayon de proximité des gares, et en continuité du tissu existant.



**Rue de Dainville zone AU5**

20 à 25 logements au maximum y sont estimés soit une densité de 16,4 à 20,5 logt/ha.



**Les Carreaux zone 2AU**

15 à 20 logements au maximum y sont estimés soit une densité de 10 à 12 logt/ha.

**Extension de la ZACOM : une extension versée en AUX de 17 300 m<sup>2</sup>**

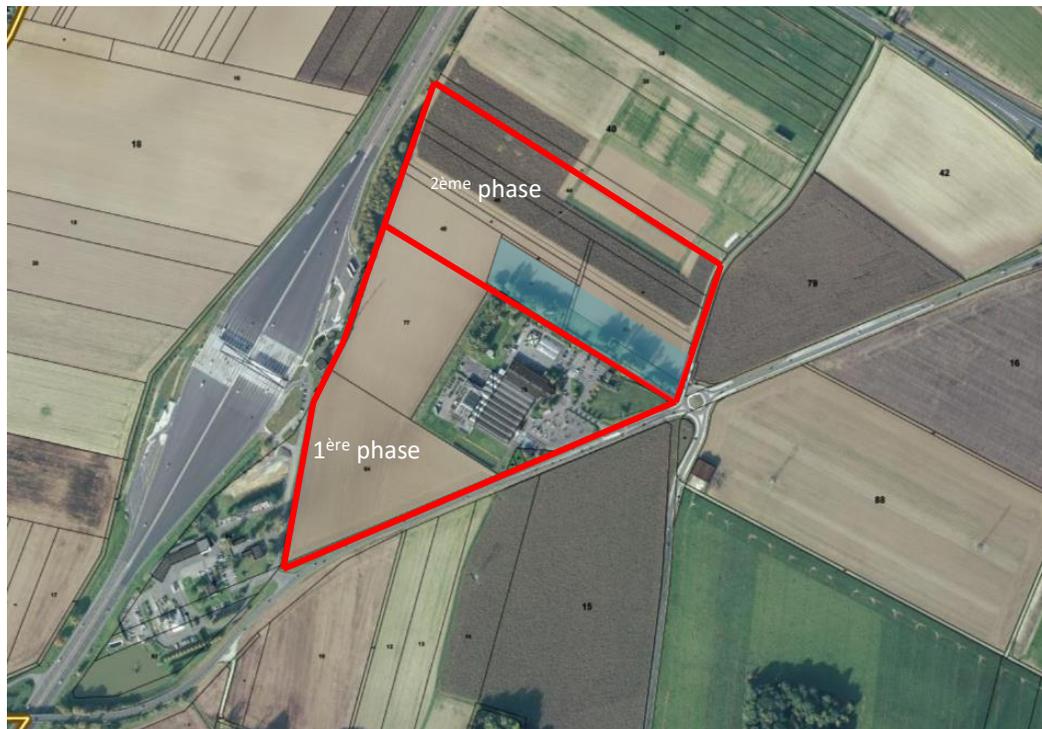
Le SDRIF identifie l'espace aujourd'hui autour de l'enseigne Truffaut comme « secteur d'urbanisation préférentielle ». Compte-tenu de la proximité de l'autoroute, des nuisances associées et de l'éloignement du bourg, il semble préférable de développer l'urbanisation du secteur Truffaut au profit de l'activité économique, au regard notamment du déficit commercial sur la commune et afin d'anticiper les besoins des nouvelles populations amenées à s'installer à l'ouest de l'A4 dans le cadre du PIG, ainsi qu'au niveau du bourg dans le cadre de futures extensions et des reconversions du bâti existant.

De plus, sur cet axe très fréquenté équipé d'un péage, la possibilité d'un échangeur desservant la zone constituerait un avantage certain en termes d'accessibilité pour un éventuel projet économique (source : Etude prospective et de potentiels, Projet d'espace commercial Coutevroult – Lestoux & Associés, juin 2017).

La tendance à la croissance de l'emploi sur la commune tirée notamment de l'emploi indépendant crée par ailleurs des besoins spécifiques, appelés à se développer si cette tendance se précise. Une zone d'activité commerciale et/ou artisanale pourrait répondre en partie à ces nouveaux besoins (locaux, accueil, stationnement, service...).

La présence d'une très large zone IINAX au POS précédent est de plus le signe d'une maturation de la réflexion de la commune quant à l'urbanisation de ce secteur et sa vocation économique. L'évolution de cette réflexion s'inscrit aujourd'hui dans la volonté de la commune d'une réduction des surfaces urbanisables par rapport au POS.

L'OAP intègre, outre des enjeux environnementaux et paysagers, la prise en compte des nouveaux flux automobiles induits et la gestion de l'accès à la ZACOM. Elle met en œuvre les objectifs du PADD assignés à ce secteur. Son urbanisation fera l'objet d'un échéancier.



La ZACOM comprend 22,3 hectares de foncier mobilisable pour du commerce dont 5 hectares sont occupés par l'enseigne Truffaut, soit 17,3 hectares nouveaux à vocation commerciale.

Il est rappelé par ailleurs que l'intérêt de la ZACOM se situe dans sa localisation à l'entrée de la Communauté de communes, qui ferait d'un projet commercial et artisanal sur la zone « une vitrine exceptionnelle pour les artisans et le territoire », et permettrait de « développer l'économie de proximité par la création d'emplois locaux sur la commune de Coutevroult » (Etude prospective, Lestoux & Associés, 2018).

Est programmé :

- une première phase de 15 hectares, compris l'enseigne Truffaut, soit 10 hectares nouveaux à vocation commerciale.
- une seconde phase d'extension au nord de 7,3 hectares dont l'aménagement sera conditionné à la commercialisation de l'intégralité des 15 hectares de la première tranche.

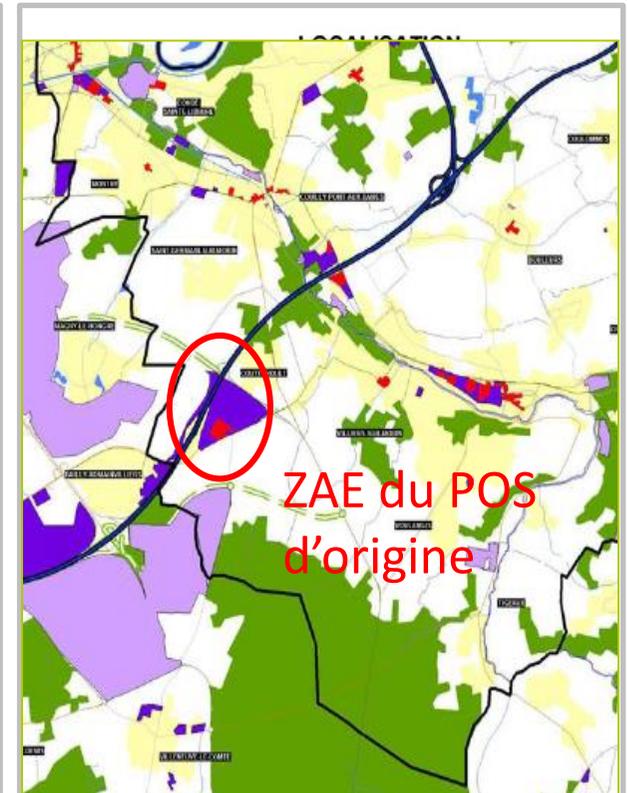
Afin de tenir compte de la présence d'un secteur à enjeux humides dans l'environnement immédiat de la zone d'activité, l'OAP n°6 couvrant le secteur prévoit l'aménagement d'un mail paysager préservant ses caractéristiques écologiques, tandis que le règlement intègre les dispositions relatives à la préservation des mares présentes et de leurs milieux associés.

La taille de la ZACOM est de 22.3ha, dont 5 correspondant à l'emprise Truffaut, soit 17,3 hectares nouveaux à vocation commerciale. Il est à noter que le SCOT du Pays Créçois est actuellement en cours d'élaboration et qu'il peut être amené à évoluer à nouveau.

On rappellera également que compte-tenu de sa proximité avec l'autoroute A4 d'une part, et la RD406 qualifiée « route à grande circulation » d'autre part, la réalisation d'une étude d'entrée de ville sera nécessaire avant tout projet d'aménagement au sein d'une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute, et de 75m de part et d'autre de la RD406 (selon les articles L111-6 et L111-8 du code de l'urbanisme). En l'absence d'une telle étude, qui ne sera faite qu'après la modification du PLU, la zone AUX ne pourra se développer qu'en dehors de ces reculs.



Extrait du règlement graphique

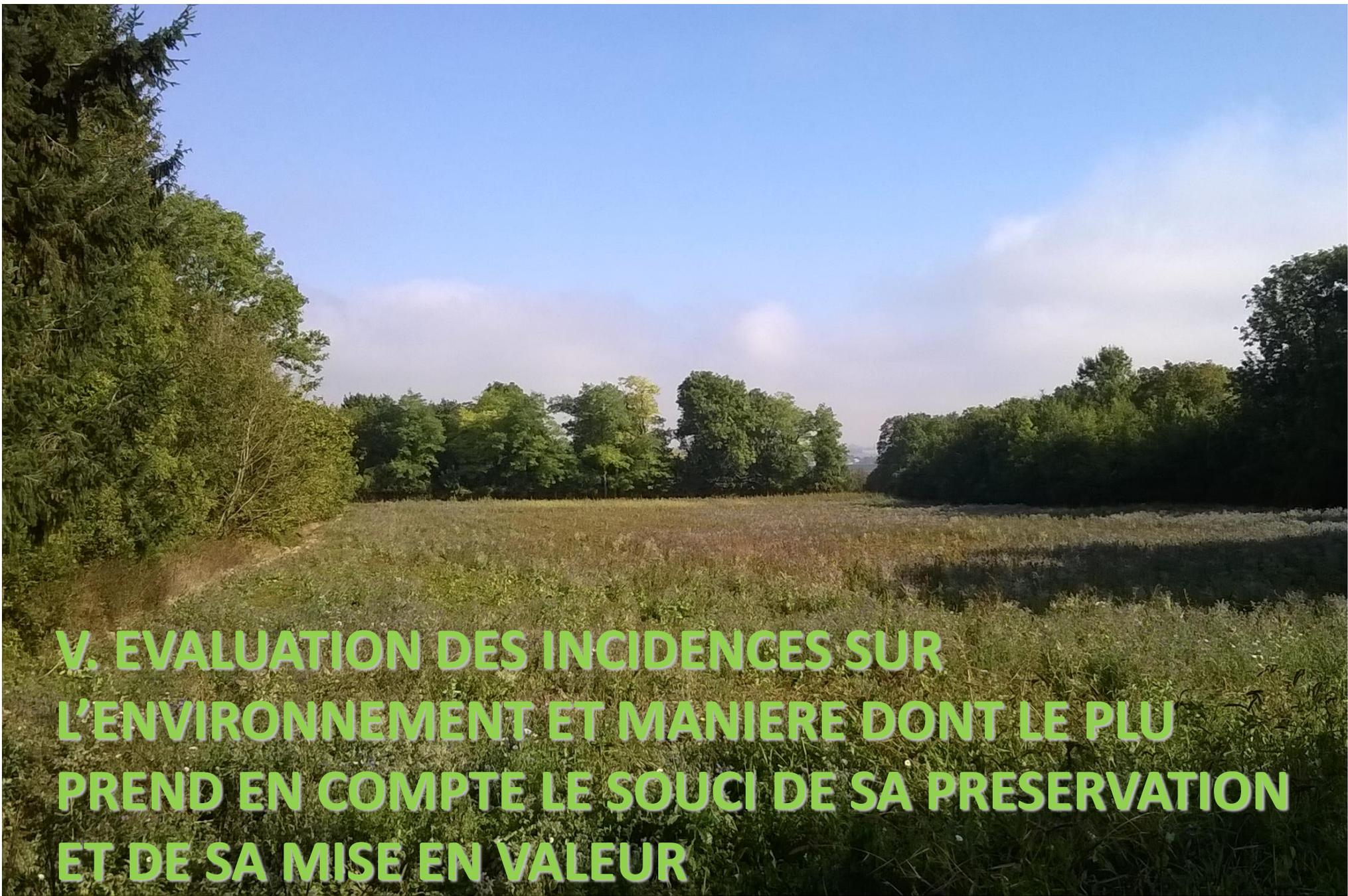


**ZAE et polarités commerciales**

- Polarités commerciales
- ZAE
- ZAE spécifiques
- Périmètre SCOT
- Limite communale

Source CCI 77 – décembre 2016

On rappellera par ailleurs que le projet de ZACOM, y compris avec l'extension prévue en deuxième phase, est considérablement réduite par rapport à la zone IINAx de plus de 130 ha figurant dans le POS précédent (voir dessus).



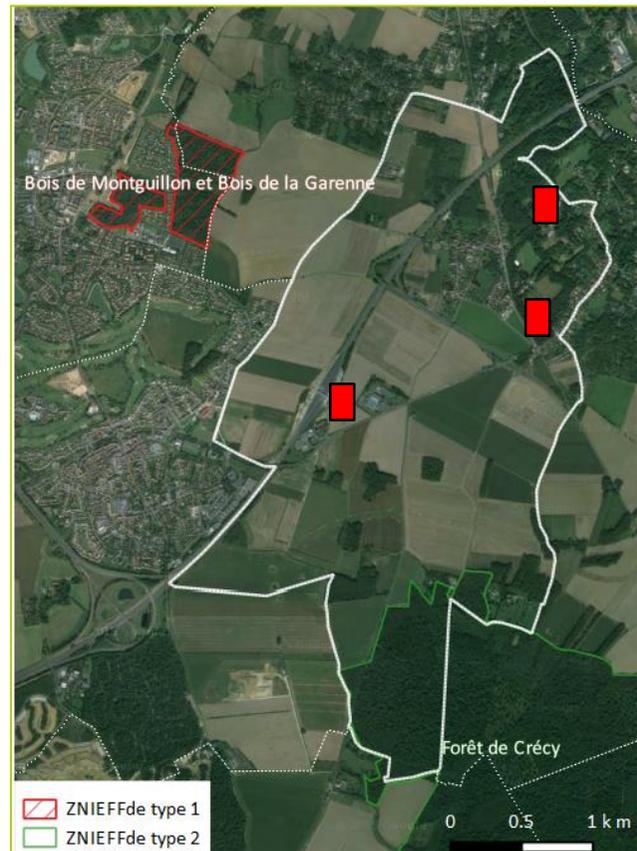
**V. EVALUATION DES INCIDENCES SUR  
L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU  
PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION  
ET DE SA MISE EN VALEUR**

**V.1 DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DE LA ZONE SUSCEPTIBLE D'ETRE TOUCHEE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD DU PLU DE COUTEVROULT**

Les protections environnementales situées sur le territoire communal

**La ZNIEFF**

La commune de Coutevroult est concernée par une ZNIEFF de type 2 répertoriée sous le n°110020158 nommée « Forêt de Crécy » et située au Sud de la commune. Elle concerne 17 communes. D'une superficie de 6878 ha, ses habitats déterminants sont les eaux douces stagnantes, les eaux oligotrophes pauvres en calcaire, les communautés amphibiens, les chênaies-charmaies, les roselières.



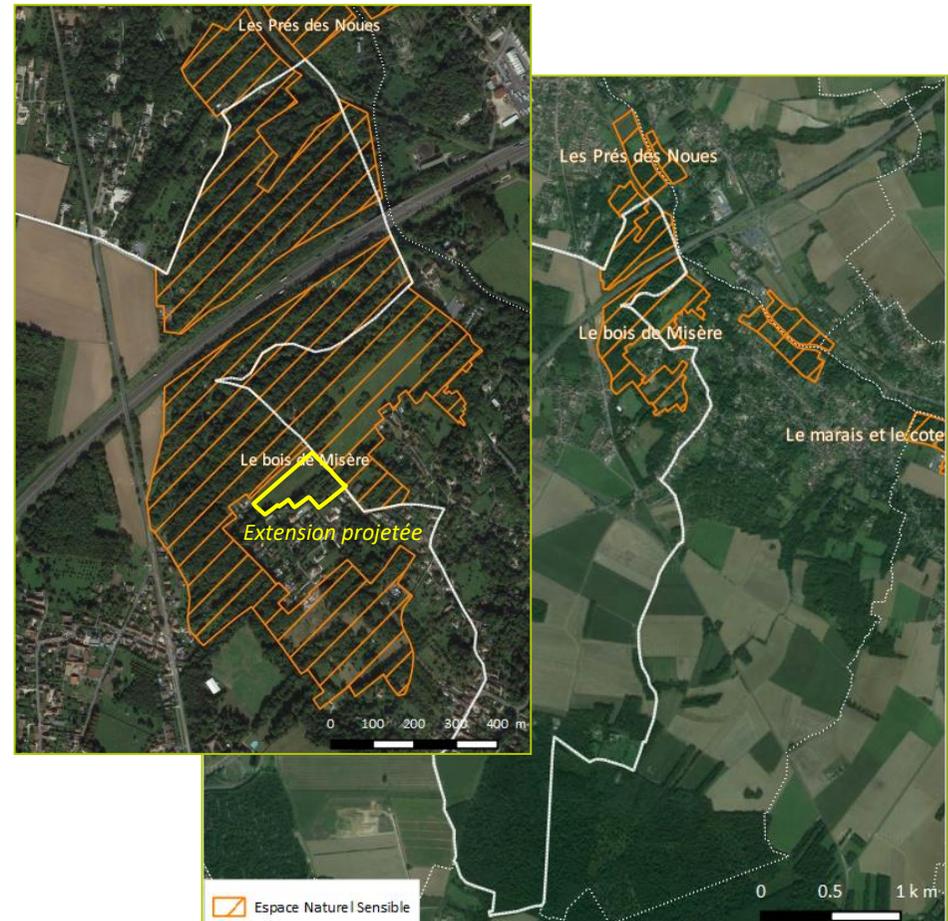
Elle a été recensée car elle accueille 8 espèces déterminantes dont 3 sont présentes sur le territoire de Coutevroult.

La plus proche ZNIEFF de type 1, « Bois de Montguillon et Bois de la Garenne », est sur les communes voisines de Saint-Germain-sur-Morin et Magny-le-Hongre.

 Localisation des extensions projetées

**L'Espace Naturel Sensible (ENS)**

Coutevroult accueille un espace naturel sensible au Nord-Est de son territoire : « le bois de Misère », d'une superficie totale de 55,2 ha. La commune et le Département se partagent le droit de préemption.

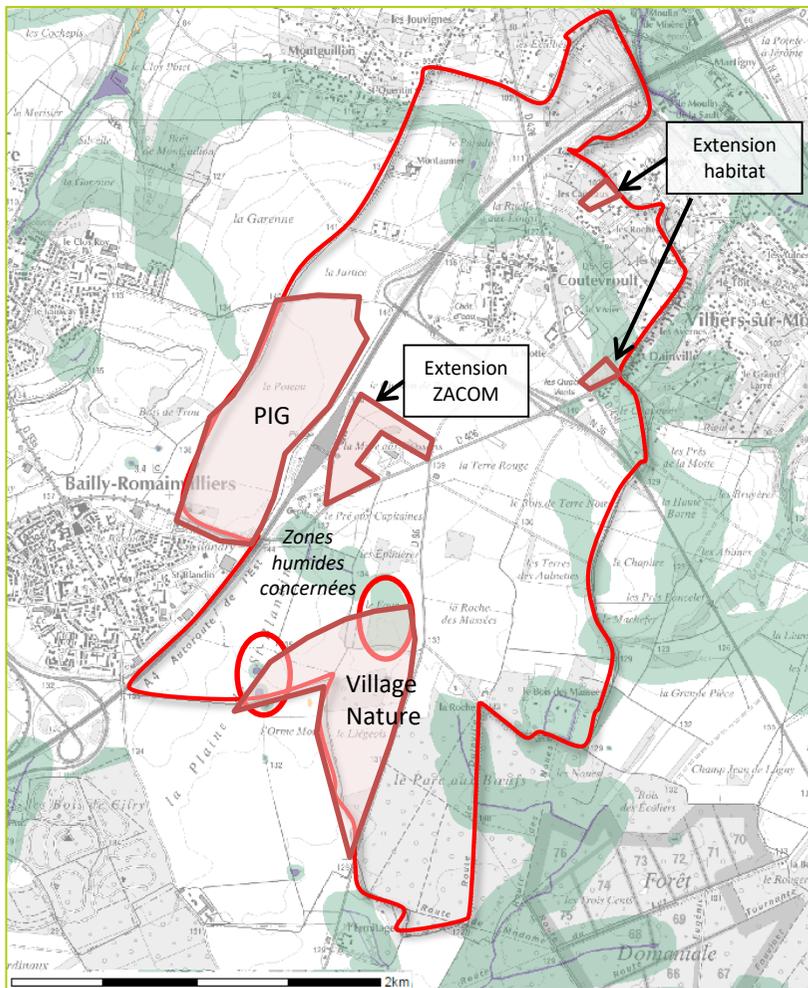


**Les zones humides**

Les zones humides de la commune sont classées :

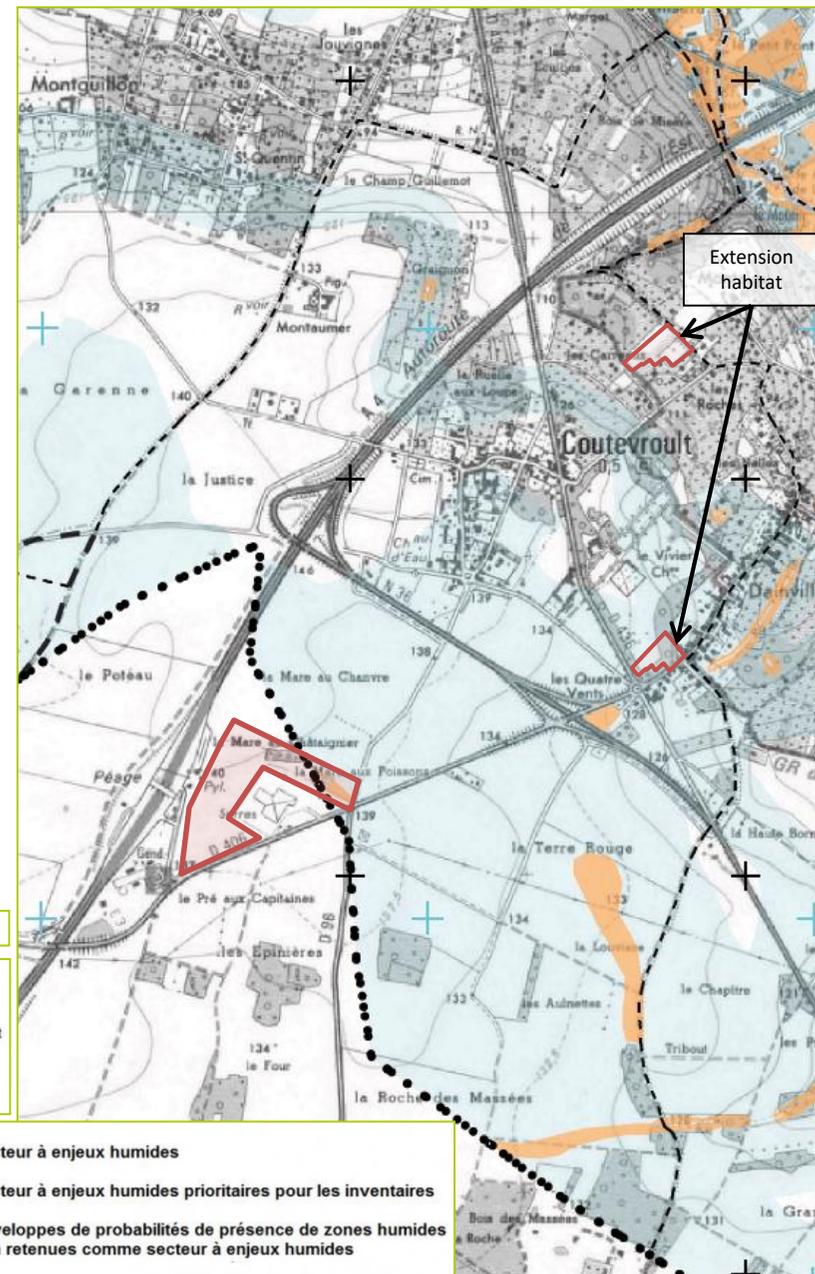
- en zone 3 (**verte**). Elles concernent le PIG, les abords des cours d'eau dans la forêt de Crécy et le coteau en partie urbanisé. La zone de classe 3 est une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- en zone 5 (**bleue**) : ce sont les mares ou mouillères au sud du plateau agricole et les cours d'eau dans la forêt. La zone de classe 5 est une zone en eau et n'est pas considérée comme une zone humide.

Zones potentiellement humides 2010 (Source : DRIEE)



L'extension de la ZACOM couvre deux mares, protégées en éléments de paysages et dont l'environnement est classé « secteur à enjeux humides » selon le SAGE des deux Morin. L'OAP n°6 prend en compte l'objectif de protection des mares et leur valorisation paysagère.

Secteurs à enjeux humides (Source : SAGE des Deux Morin)

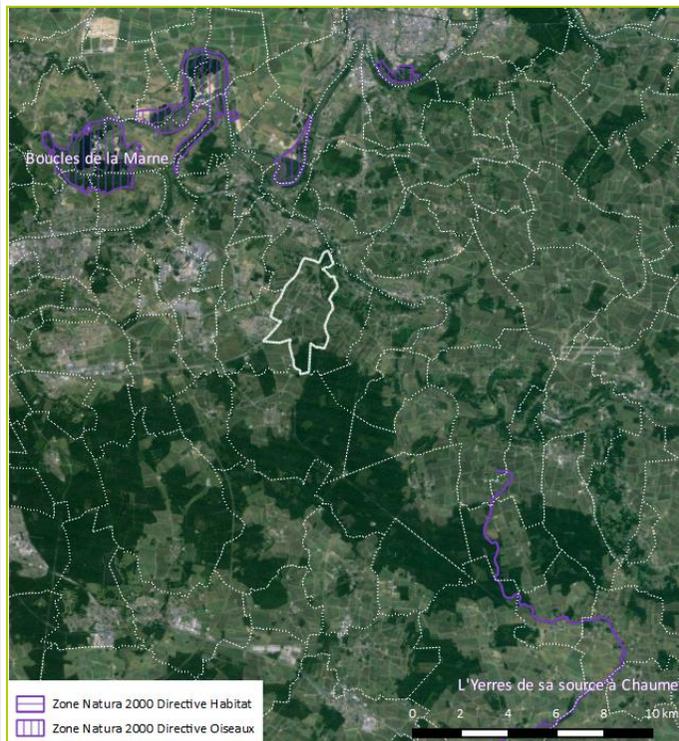


Les protections environnementales situées en dehors du territoire communal

**Les zones Natura 2000**

Aucune zone de ce type n'est sur la commune. Les sites Natura 2000 les plus proches sont à Condé-Saint-Libiaire, site faisant partie de la zone « Boucles de la Mame » (Directive Oiseaux) à 4.5 km au Nord ainsi que « L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie », zone Natura 2000 Directive Habitat à 8 km au Sud-Est.

*Au regard notamment de la distance séparant le territoire communal de cette protection, le PADD de Coutevroult n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la zone NATURA 2000.*



**La Réserve Naturelle Régionale (RNR)**

La Réserve naturelle régionale des Bruyères de Sainte-Assise (93 ha), le plus grand vivier d'insectes d'Ile-de-France après Fontainebleau, est située à cheval sur les communes de Boissise-la-Bertrand et de Seine-Port, à 40 kilomètres au Sud-Ouest de Coutevroult.

*Au regard notamment de la distance séparant le territoire communal de cette protection, le PADD de Coutevroult n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la Réserve naturelle régionale.*



**Les Arrêtés de Protection du Biotope (APB)**

Un APB concerne les communes de Lesches, Jablines et Chalifert, à 8 km au Nord-Ouest de Coutevroult. Créé en 1987 et vaste de 80 ha, il protège le biotope, la faune et la flore et les espèces protégées, notamment le brochet.

*Le PADD de Coutevroult n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'Arrêté de protection du biotope.*



Les protections paysagères situées en dehors du territoire communal

Sites classés, sites inscrits, ZPPAUP et Monuments Historiques (Source : Atlas des patrimoines)

**Les sites classés et inscrits**

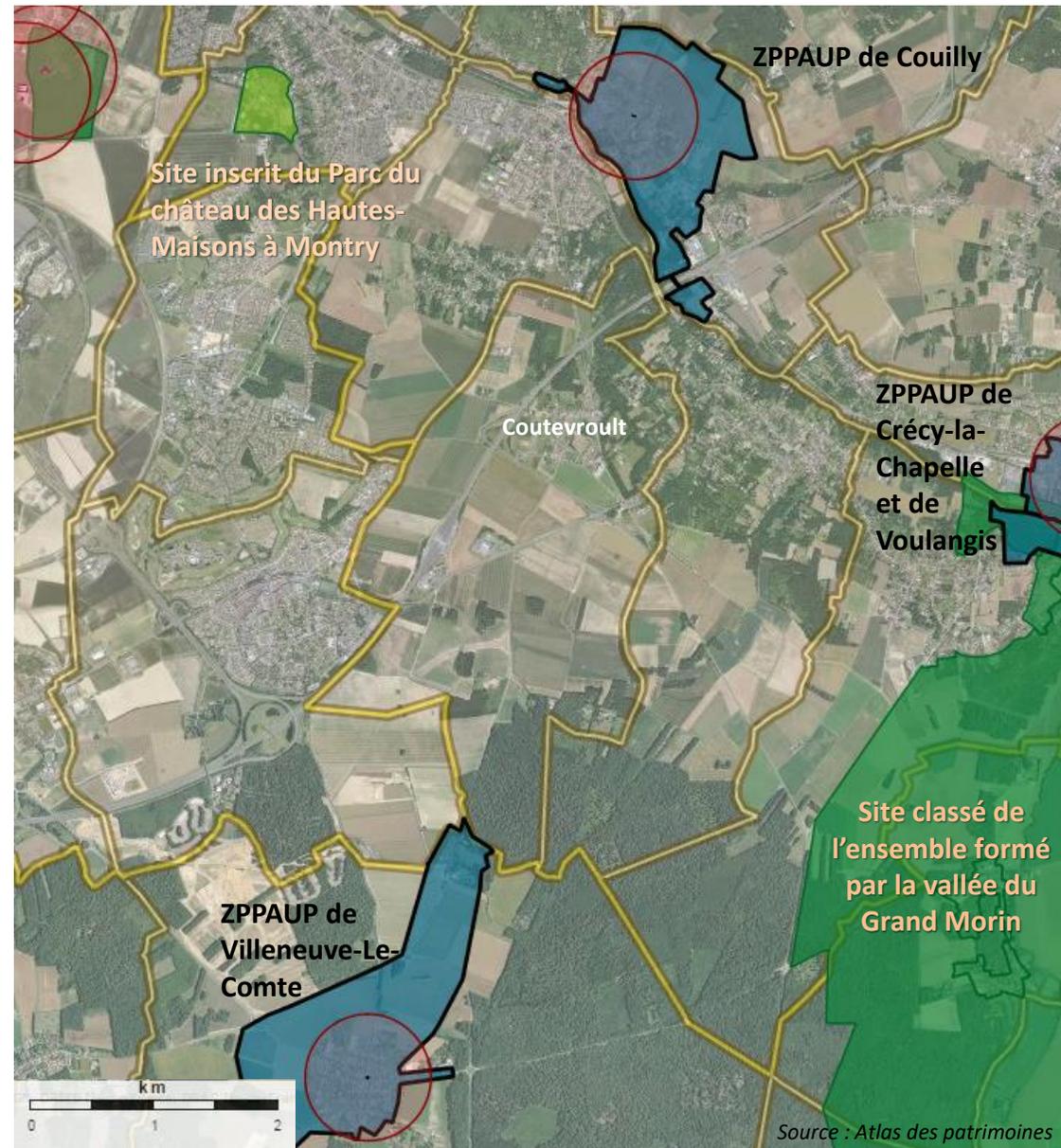
Les plus proches sont le site classé de l'«ensemble formé par la vallée du Grand Morin » situé à 2 km au sud-est ainsi que le site inscrit du «Parc du château des Hautes-Maisons » localisé à Montry, à 3 km au nord-ouest.

*Le PADD de Coutevrout n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les sites classés et inscrits.*

**Les ZPPAUP**

Au sud du territoire communal, on relève la ZPPAUP de Villeneuve-Le-Comte. Existente également à proximité les ZPPAUP de Couilly, Crécy-la-Chapelle et Voulangis, dans la vallée du Grand Morin.

*Le PADD de Coutevrout n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les ZPPAUP à proximité.*



## V.2 DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PADD DU PLU DE COUTEVROULT

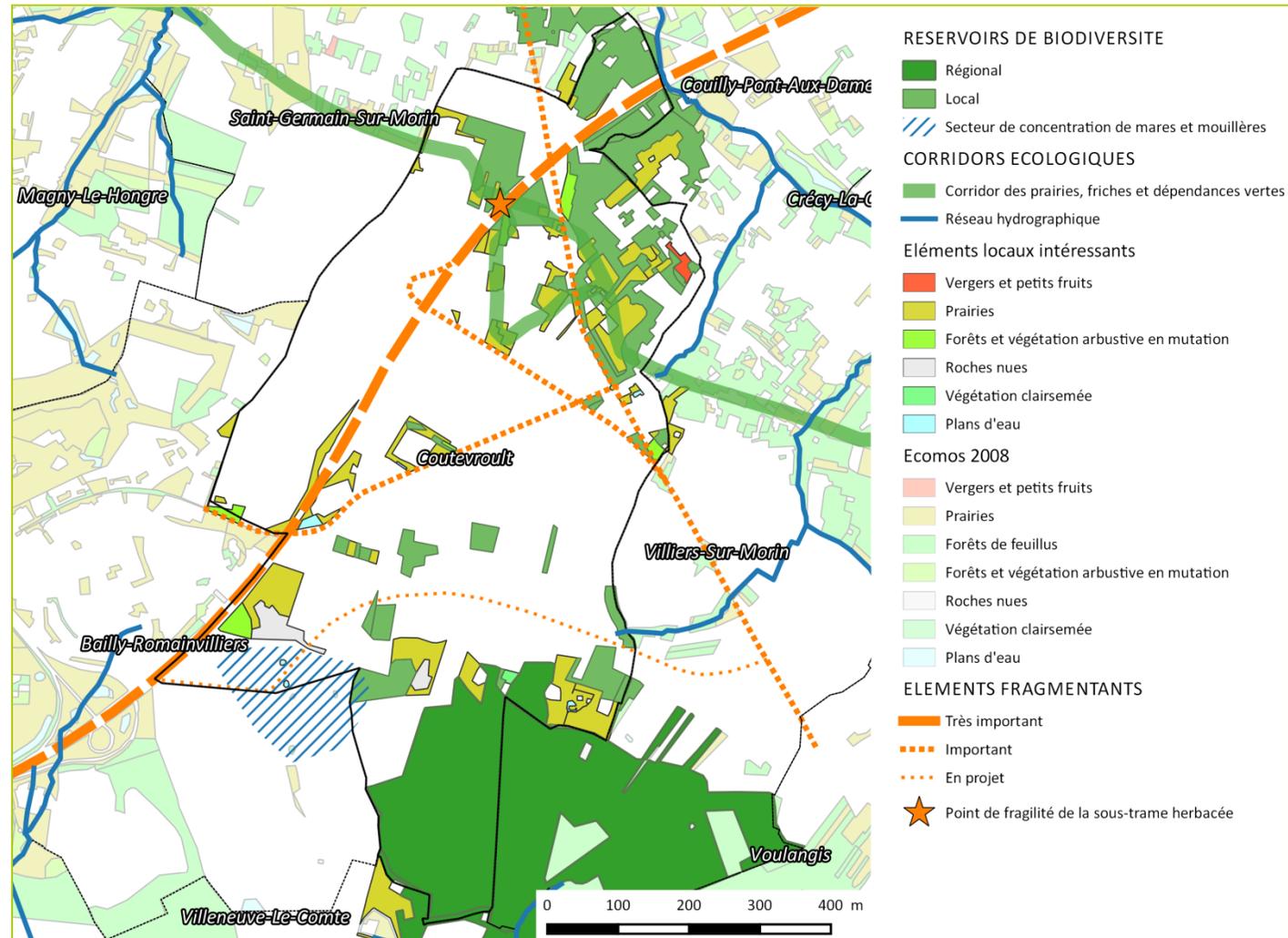
### Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

#### Les continuités écologiques et la biodiversité

L'état initial de l'environnement a mis en évidence que la valeur écologique du territoire est forte sur le coteau de la vallée (bois, boisements, ripisylve...) et sur le plateau agricole avec notamment les mares et mouillères, les boisements épars et la forêt de Crécy. Les continuités entre la vallée et la forêt se font à travers le plateau agricole (le long des bermes et chemins plantés).

Les continuités d'importance régionale sont situées le long du coteau, au travers des boisements, friches et dépendances vertes des parties habitées (vergers, jardins,...).

C'est pourquoi le PADD a intégré les enjeux liés à la préservation des habitats et des espèces en affichant une volonté de renforcement de la biodiversité et de préservation de ces continuités écologiques. Ainsi, concernant la continuité arborée « Il s'agit de ne pas permettre d'éléments qui pourraient l'interrompre ou la fragmenter mais au contraire de la renforcer ». Le PADD indique également 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 (...) et en évitant l'introduction d'espèces invasives ou inadaptées. ».



**Les espaces agricoles**

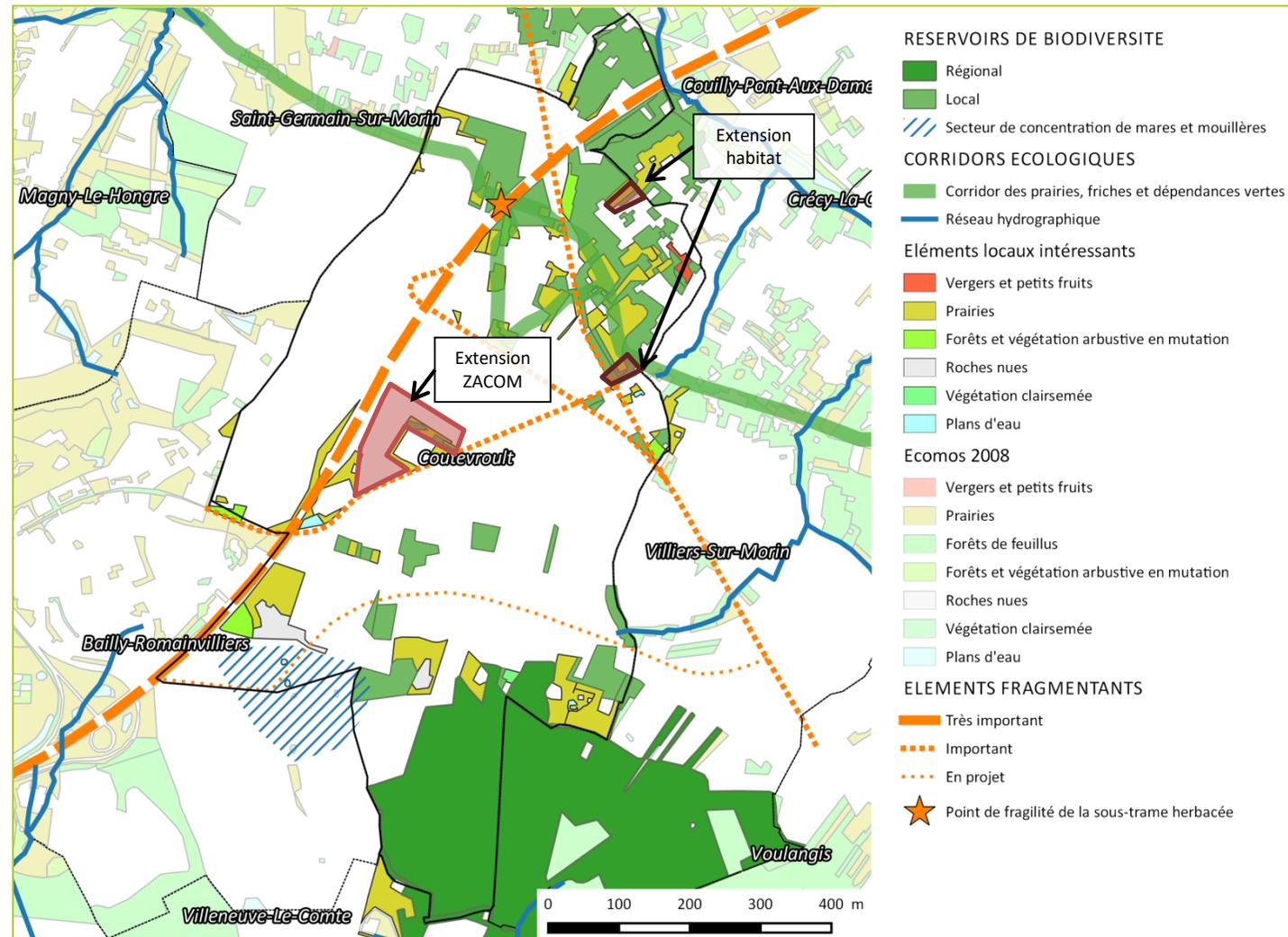
Ces espaces représentent un milieu fortement anthropisé. Ils sont à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique que représentent les terres agricoles, de leur rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune mais ne présentent pas de réel intérêt sur le plan des espèces et des milieux. Le PADD indique que « *La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, vergers...)* doit pouvoir se développer, l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces ou s'exercer. ». Le PADD indique en outre qu'« *Il faut préserver du mitage les espaces agricoles (...)* ». Le PLU prévoit un projet d'extension du pôle commercial – ZACOM (8 ha, ce qui représente 1,7% des espaces agricoles en 2012).

**Les prairies**

On en trouve aux abords des boisements et en continuité des espaces urbanisés. L'extension résidentielle prévue sur le coteau la superficie en prairie.

**Les milieux boisés**

Les boisements sont nombreux et de tailles variées. Les principaux sont ceux du Bois de Misère et de la forêt de Crécy, d'autres ponctuant le plateau agricole. La forêt (faisant l'objet d'un inventaire ZNIEFF) abrite des espèces protégées. Le PADD affirme la volonté de préservation des espaces boisés du plateau et du coteau (sur lequel l'urbanisation est conditionnée entre autres par le maintien de son caractère boisé). Dans le règlement, le classement en espace boisé classé (EBC) de ces boisements sera ainsi maintenu.



**Les mares et mouillères**

Lieux relais des déplacements de la faune notamment entre les boisements humides et la vallée du grand Morin et aussi lieux d'habitat d'une flore spécifique, elles sont identifiées par le PADD (« *Les milieux humides tel que le ru, les mares, les sources... sont aussi à prendre en compte* », « *en valorisant les mares et les sources par une végétation liée au milieu humide* »). Le PIG a un impact sur le milieu humide, cependant les mares feront l'objet dans le règlement d'un classement en élément de paysage interdisant notamment leur comblement.

**Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le PLU n'empêche pas les projets d'urbanisation du PIG notamment en maintenant la zone agricole mais tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité. Un impact globalement neutre de la mise en œuvre du PLU est donc attendu sur la qualité des milieux naturels.

Les principales incidences sur les paysages

**L'espace ouvert du plateau agricole**

Les projets en cours ou prévus fractionnent et réduisent cet ensemble paysager majeur de la commune, dont l'intégrité reste malgré tout prégnante.

L'intégrité des espaces agricoles ouverts est ainsi préservée du mitage :

- par la préférence au développement à l'intérieur du village,
- par la volonté de préserver de toute artificialisation l'espace entre le village et les voiries qui l'entourent et entre le village et le pôle commercial
- par la préservation des espaces ouverts au sud et à l'ouest du territoire
- par la protection des boisements qui ponctuent le paysage,
- par l'identification de secteurs constructibles pour les constructions nécessaires à l'activité agricole localisés de façon à préserver les vues d'ensemble.

En outre, 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.

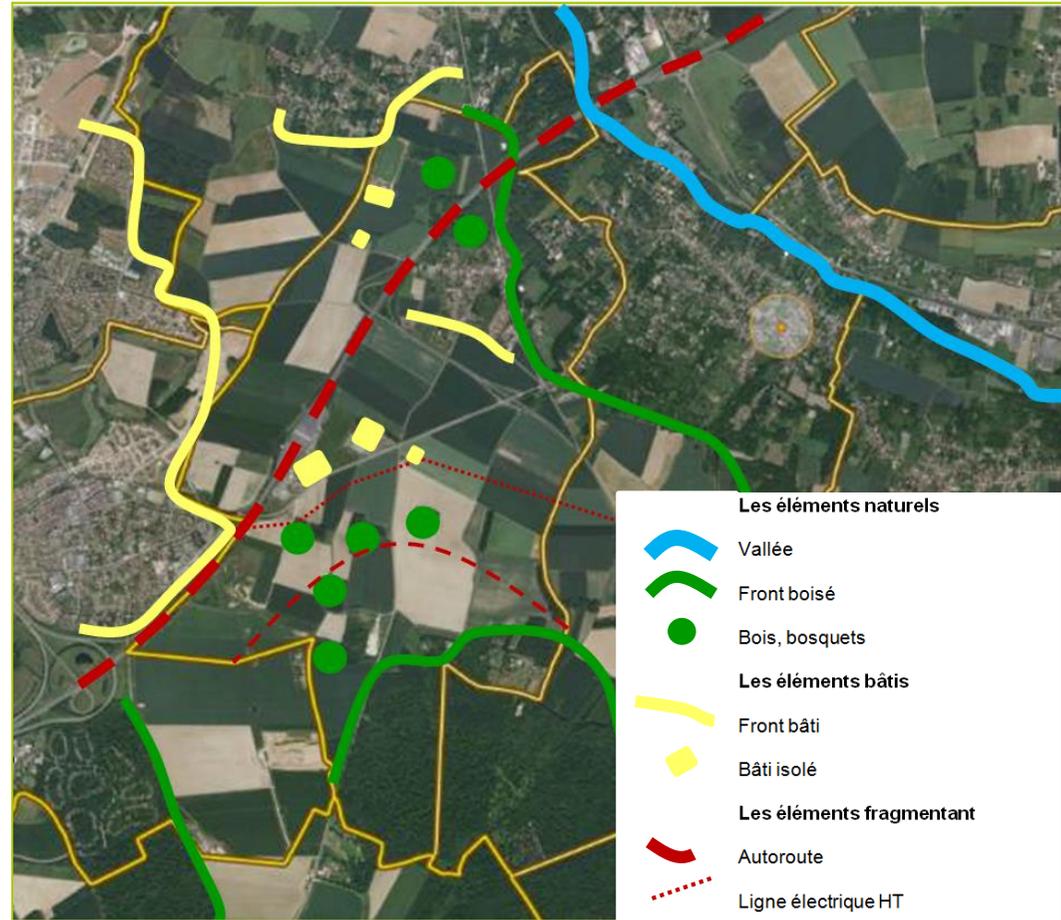
**Les boisements**

Une zone à urbaniser est située sur le coteau à proximité du Bois de Misère. Son urbanisation prévoit cependant, dans le cadre d'une OAP, une conservation d'une lisière avec ce bois et la conservation d'un boisement à l'intérieur de son périmètre.

L'objectif du PADD est de protéger les boisements du coteau et du plateau ainsi que les bosquets et les petits bois qui bordent les espaces bâtis ou longent les infrastructures. Le PLU ne permet pas de constructions nouvelles au sein des boisements. L'évolution des constructions isolées est strictement encadrée avec des possibilités d'extension limitée en surface, des possibilités de reconversion et d'aménagement dans les volumes existants. La lisière des grands boisements est préservée de toute urbanisation en dehors des sites urbains constitués.

**Les paysages urbains**

L'objectif du PADD est de « conforter l'attrait du village et de permettre l'expression de formes urbaines et architecturales contemporaines ». Le PADD inscrit aussi le fait que « 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 »



*Les éléments de composition du paysage*

Les éléments naturels	
	Vallée
	Front boisé
	Bois, bosquets
Les éléments bâtis	
	Front bâti
	Bâti isolé
Les éléments fragmentant	
	Autoroute
	Ligne électrique HT
	Pénétrante majeure prévue au P.I.G.

**Synthèse des incidences sur les paysages**

*L'impact du PLU se concentre sur la préservation et la valorisation du grand paysage. Cela passe par un développement à l'intérieur du village dont le paysage et le patrimoine sont valorisés, des constructions agricoles à proximité de celles existantes, et globalement par une intégration paysagère des constructions nouvelles.*

## Les principales incidences sur le milieu physique

### **Le sol et le sous-sol**

#### Incidences sur le risque de pollution des sols :

Par rapport au POS en vigueur, la surface nouvelle ouverte à l'urbanisation et le renforcement des possibilités de constructions nouvelles dans le périmètre bâti correspondent au projet de développement des espaces habités. Ainsi de fait le projet d'aménagement engendre une augmentation du risque de pollution des sols.

#### Incidences sur les terres agricoles :

Le projet de PADD indique que le développement prévu par le PIG sera possible à condition de faire évoluer le PLU par une procédure adaptée .

Le développement de la zone commerciale située au centre de la commune entraînera une artificialisation de terres agricoles. Ce projet est sous la maîtrise d'ouvrage de l'intercommunalité. Le projet d'aménagement la concernant sera inscrit dans le futur SCoT.

### **L'eau**

#### Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. L'incitation à la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage des jardins,...) sera inscrite dans le règlement.

Le PADD indique en outre la volonté de « *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* ».

#### Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Dans la mesure où les rejets liés aux projets de développement seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement ou par les dispositifs d'assainissement individuel afin de respecter les normes en vigueur, le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel.

Le PADD indique comme orientation « *la limitation puis la suppression de l'emploi de produits chimiques tels que insecticides, désherbants, engrais dans l'entretien des espaces verts communaux* ».

Le règlement interdira toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées.

### **Les déchets**

L'augmentation de la population engendrera une augmentation du volume à collecter. Le PADD inscrit cependant « *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* » et exige « *des espaces communs, suffisants et facilement accessibles pour les bacs de tri dans les opérations nouvelles* ».

## L'air et la consommation d'énergie

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements

Le PADD incite à la mise en place des moyens pour la réduction de l'usage de la voiture particulière (développement des transports collectifs, des modes actifs et du covoiturage). Le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en :

- concentrant les potentialités des nouvelles urbanisations dans le périmètre urbanisé,
- densifiant ou réhabilitant le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles
- incitant au développement des transports collectifs,
- demandant des emplacements de stationnement pour les cycles.

On peut aussi escompter un développement des véhicules électriques pour limiter la pollution due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs.

Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Ces apports ne remettront toutefois pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

### Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les bâtiments

L'accroissement du parc de logements est susceptible d'entraîner une hausse de la consommation d'énergie et de contribution à une dégradation de la qualité de l'air. Le PADD incite à la mise en place des moyens pour la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (amélioration de l'isolation, utilisation de matériaux locaux, de matériaux tels que le bois, incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, exigence d'un minimum d'efficacité énergétique pour les constructions nouvelles). Les Orientations d'aménagement et de programmation concernant les possibles réalisations de constructions nouvelles dans le cadre des diverses OAP préconisent une implantation des bâtiments permettant de maximiser les apports solaires.

## L'environnement sonore

Le développement résidentiel et de l'activité commerciale prévus ne seront pas susceptibles d'entraîner une hausse significative des niveaux de bruits actuels à proximité des zones résidentielles.

## Emissions lumineuses

Les projets de développement devront notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse. Sur le reste du territoire, du fait que l'urbanisation restera contenue dans les périmètres bâtis actuels, le PLU limitera les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses. Le PADD indique ainsi que « *Les économies d'énergie se concrétisent (...) dans la diminution de l'intensité de l'éclairage public à certaines heures* ».

## Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel

Le PLU prendra en compte les divers risques qui concernent le territoire communal (inondation dans les sédiments, retrait-gonflement d'argiles) en limitant la construction dans les zones concernées afin de ne pas augmenter la population exposée au risque inondation, et en imposant le recueil des eaux pluviales à la parcelle. Des recommandations et une information seront faites pour expliquer les précautions à prendre en cas de construction dans les zones d'aléa retrait-gonflement des argiles.

### Synthèse des incidences sur le milieu physique

*L'impact du PLU est limité à l'incidence du développement des zones à urbaniser et globalement aux constructions nouvelles contenues dans le périmètre bâti du village.*

*D'une manière générale, la transcription dans le règlement des politiques pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement (incitation à la diminution de l'emploi de la voiture particulière, à l'économie et à la protection de la ressource en eau, à l'économie d'énergie dans les bâtiments...) contribueront à limiter les incidences du PLU sur le milieu physique. Il en résulte que le PLU n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal et à l'échelle plus large dans laquelle il s'inscrit.*

## Les principales incidences sur la santé humaine

### **La sécurité des biens et des personnes**

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes relatives à la sécurité.

D'une manière générale le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles.

### **La qualité de l'air**

Le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment ainsi que l'aménagement d'espaces verts plantés devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

### **La qualité de l'eau**

La préservation de la ressource est mise en œuvre par les mesures du schéma directeur d'assainissement. Il n'y a pas de captage sur la commune.

### **L'environnement sonore**

Les données globales montrent que la commune est concernée par des nuisances sonores provenant de l'autoroute A4 et des départementales, les zones habitées du village étant relativement proches. Aucune urbanisation prévue n'est située dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures, toutefois le projet de liaison A4-RN36 génèrera des nuisances dues à la construction et au trafic sur la voie dans la partie sud de la commune, actuellement occupée par quelques habitations.

Le PLU prendra en compte la réglementation en matière d'implantation des constructions à proximité d'infrastructures bruyantes.

### **Synthèse des incidences sur la santé humaine**

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine.

**Tableau récapitulatif des enjeux et des incidences environnementales sur les sites destinés à évoluer**

	ZNIEFF	ENS	SRCE	Zones humides	Natura2000, RNR, APB,...	Paysage, patrimoine	Captage d'eau potable	Risques – nuisances	Milieus naturels (source ECOMOS 2008), Cultures (RPG 2012)
<b>Extension rue de Dainville (Parc du Château)</b>	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Zone humide de classe 3 (DRIEE) non retenue comme secteur à enjeux dans le SAGE	Sans objet		Sans objet	- Argiles : aléa fort	Prairie mésophiles propres Feuillus denses xéro à mésophiles
<b>Extension résidentielle au lieu-dit « Les Carreaux »</b>	Sans objet	Limitrophe	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Sans objet	- Zone de bruit 55-60dB - Argiles : aléa fort	Prairie
<b>ZACOM, extension du pôle commercial</b>	Sans objet	Sans objet	Sans objet	secteur à enjeux humides (SAGE)	Sans objet	Sans objet	Sans objet	- Zone de bruit : 65-70 dB - Argiles : aléa faible	Terrains de culture (oléagineux) Prairie mésophiles « propres » Feuillus denses xéro à mésophiles Friches avec arbres
<b>PIG et Village Nature</b>	Partiellement (sur 3,3 ha environ)	Sans objet	Réservoir de biodiversité (sur 3,3 ha environ)	Partiellement (6,6 ha environ)	Sans objet	Sans objet	Sans objet	- Zone de bruit : 65-70 dB - Argiles : aléa faible	Terrains de culture (orge et blé)



**VI. INDICATEURS A ELABORER POUR L'EVALUATION  
DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

L'article R151-4 du code de l'urbanisme indique que :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article [L. 153-27](#) et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article [L. 153-29](#). »

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet. Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information. Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état zéro,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

Ces indicateurs se réfèrent à l'orientation suivante du PADD :

**PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE**

Zone concernée	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
Boisements	Surface EBC	160 ha (2019)	5 ans	Cartographie PLU
ENS	Surface protégée et gérée	41 ha (2017)	5 ans	Classement et gestion en ENS
Territoire communal	Nombre d'espèces animales	? (2015)	5 ans	INPN
Territoire communal	Nombre d'espèces végétales	273 (2015)	5 ans	CBNBP

**PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE**

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2019)	Périodicité	Sources de données potentielles
<b>Éléments remarquables singuliers</b>	Élément de paysage protégé au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	Se reporter au document graphique n°4.1	10 ans	PLU
<b>Points de vue et respect du caractère ouvert</b>	Éléments recensés dans le PADD «Préserver et valoriser le grand paysage	Se reporter au document graphique du PADD	5 ans	Commune, visite de terrain, photo aérienne
<b>Secteurs à enjeux humides</b>	Zone Nzh	Se reporter au document graphique n°4.1	5 ans	Commune, visite de terrain, photo aérienne
<b>Jardins, vergers, bande boisée</b>	Espaces boisés classés, éléments de paysage	Se reporter au document graphique n°4.1	5 ans	Commune, visite de terrain, photo aérienne
<b>Implantation, volumétrie et typologie des bâtiments</b>	Typologie des constructions	Se reporter au document graphique n°4.1, cadastre	5 ans	Permis de construire, déclarations préalables, cadastre

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

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2015)	Périodicité	Sources de données potentielles
<b>Caractéristiques du parc de logement</b>	Nombre total de logements	420	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de résidences principales	375	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements vacants	27	3 ans	Recensement INSEE
	Nombre de logements sociaux	0	3 ans	Ministère de la Cohésion des Territoires ( <a href="http://www.transparence-logement-social.gouv.fr">http://www.transparence-logement-social.gouv.fr</a> )
	Nombre de PC délivrés	/an	annuel	Commune
<b>Réhabilitation pour création de logement dans les constructions existantes</b>	Nombre de logements créés/an		annuel	Commune
<b>Consommation de l'espace pour construction de logement</b>	Consommation de foncier et nombre de logements créés/an dans le tissu existant (hors réhabilitation et extension)	ha logt/an	annuel	Commune
	Consommation en zone AU, nombre de logt/ha et nombre de logt/an (en extension)	ha logt/ha logt/an	3 ans	Commune
<b>Diversification du parc de logements</b>	Typologie des logements	... T1 ... T2 ... T3 ... T4 ... T5 ... T6 ...	annuel	Commune

**ACCOMPAGNER LE DEVELOPPMENT ECONOMIQUE**

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale	Périodicité	Sources de données potentielles
<b>Agriculture</b>	Nombre total de sièges d'exploitation	3 (2010)	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE - INSEE - commune
	Surface cultivée (Superficie Agricole Utilisée)	ha (2010)	3 ans	Recensement agricole – AGRESTE - INSEE
<b>Artisanat Commerce- services</b>	Nombre d'établissements		3 ans	CCI – Contribution économique territoriale commune

**DEVELOPPER LE RESEAU DES LIAISONS DOUCES**

Secteur/domaine	Nom de l'Indicateur	Valeur initiale (2017)	Périodicité	Sources de données potentielles
<b>Transport en commun</b>	Nombre de personnes utilisant les transports en commun		3 ans	Concessionnaire INSEE
<b>Covoiturage</b>	Nombre de personnes utilisant le covoiturage		5 ans	Conseil Départemental - Commune
<b>Aménagement cyclable</b>	Piste ou bande cyclable	km	5 ans	Communauté de communes



---

AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
52, Rue Saint-Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---