



La Municipalité de Coutevroult a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Aujourd'hui, la révision du PLU est l'occasion pour les Coutevroultois de participer aux choix de développement et d'aménagement futurs de Coutevroult au cours des prochaines années.

Dans le cadre de la concertation avec la population, un registre est disponible en mairie afin de recueillir vos attentes, suggestions et remarques au fur et à mesure du déroulement des études.

Le présent document expose une synthèse du diagnostic, du projet d'aménagement et de développement durables, du zonage et du règlement. Ces documents sont consultables en mairie.

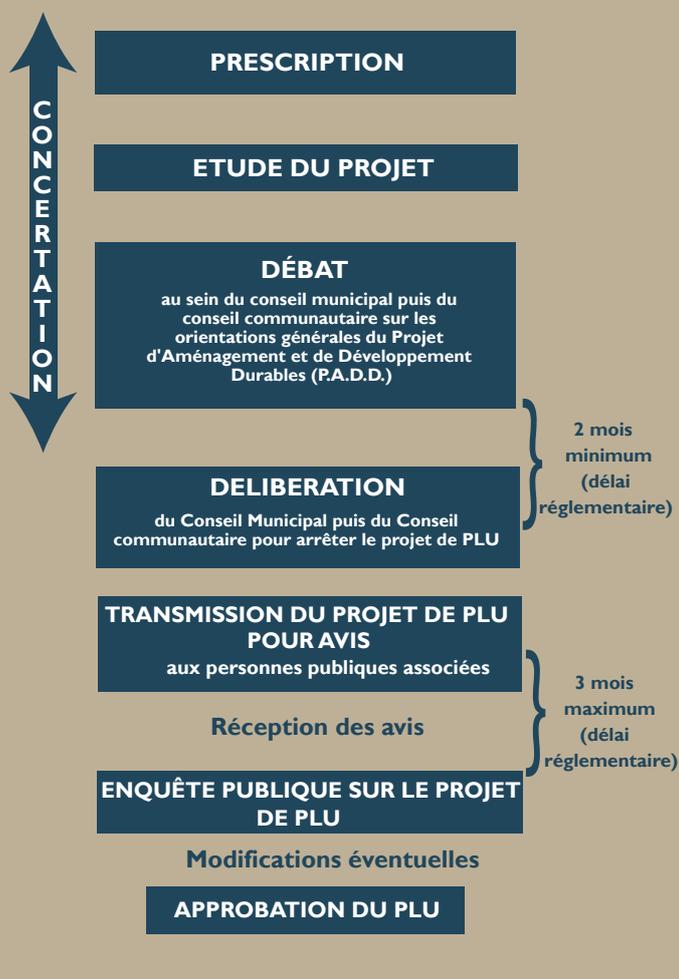
## Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

Le PLU est un document juridique qui cadre le développement de la commune pour les années à venir en terme de population, d'aménagements, d'environnement... C'est l'expression du visage futur de Coutevroult.

Reflet d'une véritable politique urbaine, il est un document à la fois stratégique et opérationnel. Il privilégie la prise en compte globale des enjeux et le projet urbain. Lisible pour les citoyens, il facilite la concertation.

Le PLU est l'outil de référence pour accorder ou refuser les permis de construire. Il définit la destination du sol (habitations, activités, espaces naturels...) et les conditions d'implantation des éventuelles constructions (hauteur, stationnement, surface de plancher constructible...).

## La procédure de révision du PLU



## Le contenu du dossier de P.L.U.

Le dossier de PLU comprend six documents :

### 1. Le rapport de présentation

- analyse de la situation actuelle de la commune et des tendances constatées (diagnostic)
- explication des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et évaluation des conséquences sur l'environnement

**2. Le Projet d'aménagement et de développement durables**  
Le PADD contient les orientations générales d'aménagement et de développement retenues sur le territoire communal.

### 3. Les orientations particulières d'aménagement (document opposable)

Elles définissent pour certains secteurs des principes d'aménagement permettant de mettre en valeur ou de conserver les caractéristiques des lieux.

### 4. Le Plan de zonage (document opposable)

Le plan précise l'affectation des sols selon différents types de zones : les zones urbaines (zones U), les zones à urbaniser (zones AU), les zones agricoles (zones A) et les zones naturelles (zones N).

### 5. Le Règlement (document opposable)

Il définit pour chaque zone :

- les types d'occupation du sol interdits ou autorisés sous conditions,
- les règles applicables pour construire sur un terrain donné.

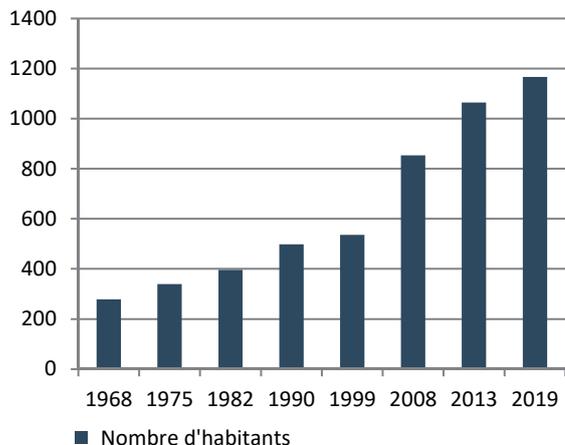
### 6. Les pièces annexes, notamment :

- les servitudes d'utilité publique
- les annexes sanitaires.

# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coutevroult

## Diagnostic territorial

### Evolution de la population de 1968 à 2019



### POPULATION

D'après l'INSEE, la population officielle de Coutevroult est estimée à 1167 habitants au 1er janvier 2022.

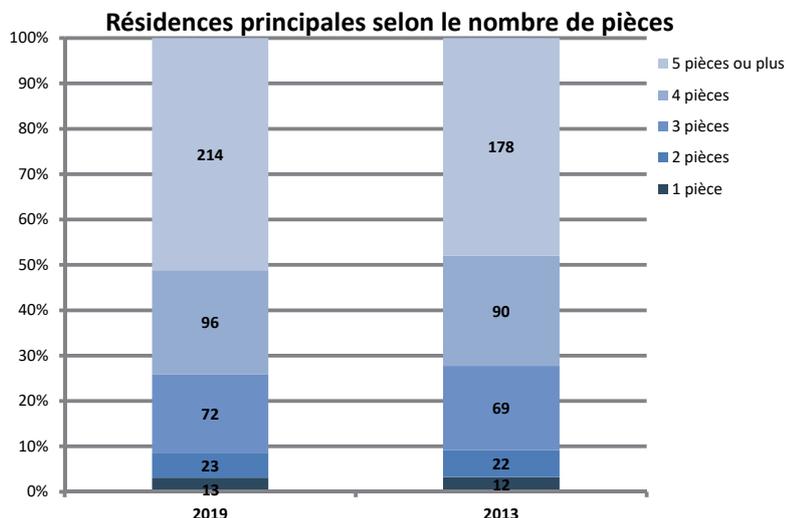
La population communale connaît une importante croissance entre 2008 et 2013 avec 211 habitants supplémentaires soit une augmentation de 4,52 % par an. La croissance ralentit sur la dernière période avec 100 habitants supplémentaires soit une augmentation de 1,5 % par an entre 2013 et 2019.

C'est le solde migratoire qui joue le plus grand rôle dans l'évolution de la population communale en particulier entre 1968 et 1990 puis entre 1999 et 2008. L'impact du solde naturel, quant à lui, a été plus important au cours des périodes de moindre croissance (entre 1990 et 1999 et depuis 2013).

### PARC IMMOBILIER

Le parc immobilier de la commune est dominé par des maisons individuelles occupées par leurs propriétaires et une large majorité de grands logements (74% de 4 pièces et plus). Entre 2013 et 2019, la part des logements de 5 pièces et plus a baissé, tandis que celle des logements de 3 pièces et moins, a progressé.

La part du locatif et des logements collectifs est en baisse ces dernières années, mais la proportion de ces logements est non négligeable pour une commune de cette taille (autour de 15 et 13 %).



### POPULATION ACTIVE ET EMPLOIS

La commune compte 228 emplois sur son territoire en 2019. L'enseigne de jardinerie Truffaut est le plus gros employeur sur le territoire (entre 50 et 100 salariés).

En 2019, l'indicateur de concentration d'emploi de la commune est de 0,39 emploi par actif, indice légèrement inférieur à celui de la communauté d'agglomération (0,49 emploi/actif).

### LE FONCTIONNEMENT URBAIN

Le village se situe aujourd'hui au milieu d'un triangle formé par l'autoroute A4 à l'Ouest, la RN 36 au Sud et la RD 436 à l'Est.

Selon les statistiques de l'INSEE de 2019, les habitants de Coutevroult utilisent la voiture à 74,1% pour se rendre au travail et 20,7% utilisent les transports en commun.



# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coutevroult

## Diagnostic territorial

### LE PATRIMOINE

Coutevroult dispose d'un patrimoine bâti remarquable.

Il se compose d'un patrimoine lié aux activités rurales avec plusieurs corps de fermes anciens ainsi que de bâtiments remarquables comme le Château du Vivier, le Château de la Brosse, l'Église Saint-Jean Baptiste ou encore l'ancienne Mairie.

De plus, le petit patrimoine lié à l'eau est très présent à Coutevroult avec 7 puits et 2 lavoirs



### PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

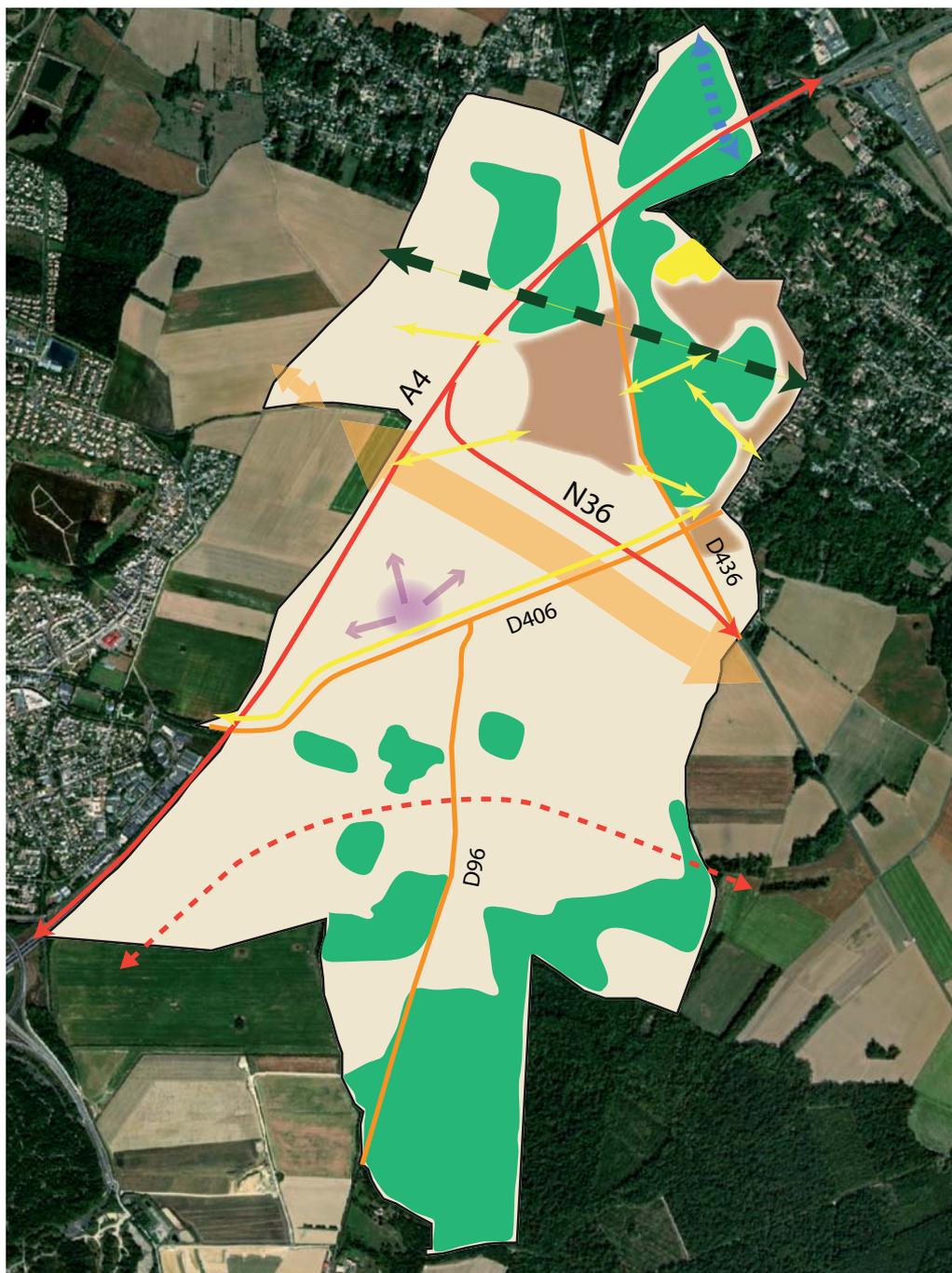


La commune de Coutevroult fait partie de l'unité paysagère de la Brie. Elle se caractérise par un plateau au relief peu marqué et traversé de vallées peu profondes avec une succession d'étendues agricoles. Elles sont entrecoupées de massifs forestiers plus ou moins denses.

Ainsi, la commune compte 3 grandes entités paysagères :

- l'entité agricole constituée de champs cultivés, qui n'est pas entièrement délimitée par les espaces boisés ce qui offre une continuité avec les communes environnantes ;
- l'entité urbaine constituée du centre bourg au Nord et de constructions diffuses sur le territoire. Dans le sud de la commune, la Jardinerie Truffaut et la Gare de Péage ainsi que de la Gendarmerie de l'autoroute A4 se détachent du bourg ;
- l'entité naturelle composée des boisements, des parcs et des milieux aquatiques (mares et cours d'eau)

Riches en biodiversité et éléments forts du paysage, les principaux boisements de la commune sont protégés par un classement en Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEEF) de type 2 pour la Forêt de Crécy et par un Espace Naturel Sensible pour le Bois de Misère.



**Axe 1: Envisager un développement mesuré pour soutenir le dynamisme démographique et économique**

-  Privilégier le développement à l'intérieur du bourg, du hameau de Dainville et de Montaigu
-  Envisager une extension mesurée à vocation dominante d'habitat dans le secteur des carreaux
-  Développer le pôle d'activités

**Axe 2: Préserver le cadre de vie et le fonctionnement**

-  Développer les liaisons douces
-  Voies structurantes existantes

**Axe 3: Valoriser le patrimoine paysager et environnemental**

-  Préserver l'espace agricole ouvert du plateau et l'activité agricole
-  Protéger les boisements du coteau et du plateau
-  Conserver la continuité agricole
-  Préserver la continuité écologique
-  Préserver le corridor alluvial

# Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Coutevroult

## Plan de zonage

### Éléments à préserver au titre de l'article L151-19 du CU

 Bâtiment remarquable

 Patrimoine vernaculaire

### Éléments à préserver au titre de l'article L113-1 du CU

 Espace Boisé Classé

### Éléments à préserver au titre de l'article L151-23 du CU

 Espace paysagé

 Mares, plans d'eau et cours d'eau

 Alignement d'arbres

### Prescriptions

 Bande de 50 m de protection des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares

 Secteurs soumis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Zones humides potentielles (classe B - DRIEAT)

### Zones ou secteurs

 Zone UA

 Zone UB

 Zone UR

 Zone AU

 Zone AUx

 Secteur AUXzh

 Zone A

 Secteur Aa

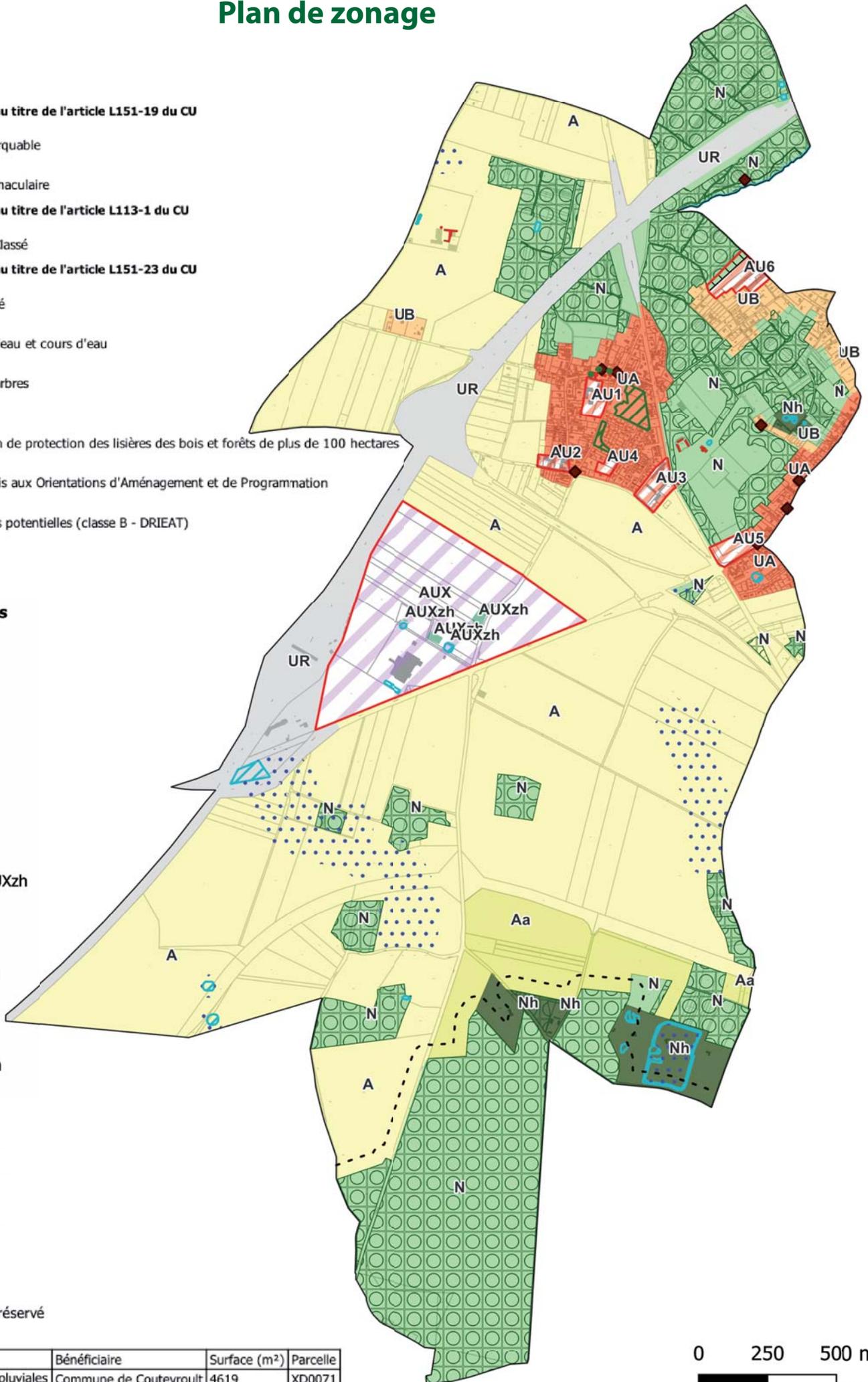
 Zone N

 Secteur Nh

 Emplacement réservé

Libelle	Destination	Bénéficiaire	Surface (m²)	Parcelle
ER n°1	Gestion des eaux pluviales	Commune de Coutevroult	4619	XD0071

0 250 500 m



### Les zones urbaines

La zone UA correspond à la zone urbaine regroupant le village ancien, la rue de Dainville et les extensions récentes du village.

La zone UB correspond à la zone urbaine couvrant l'urbanisation développée principalement sur le coteau.

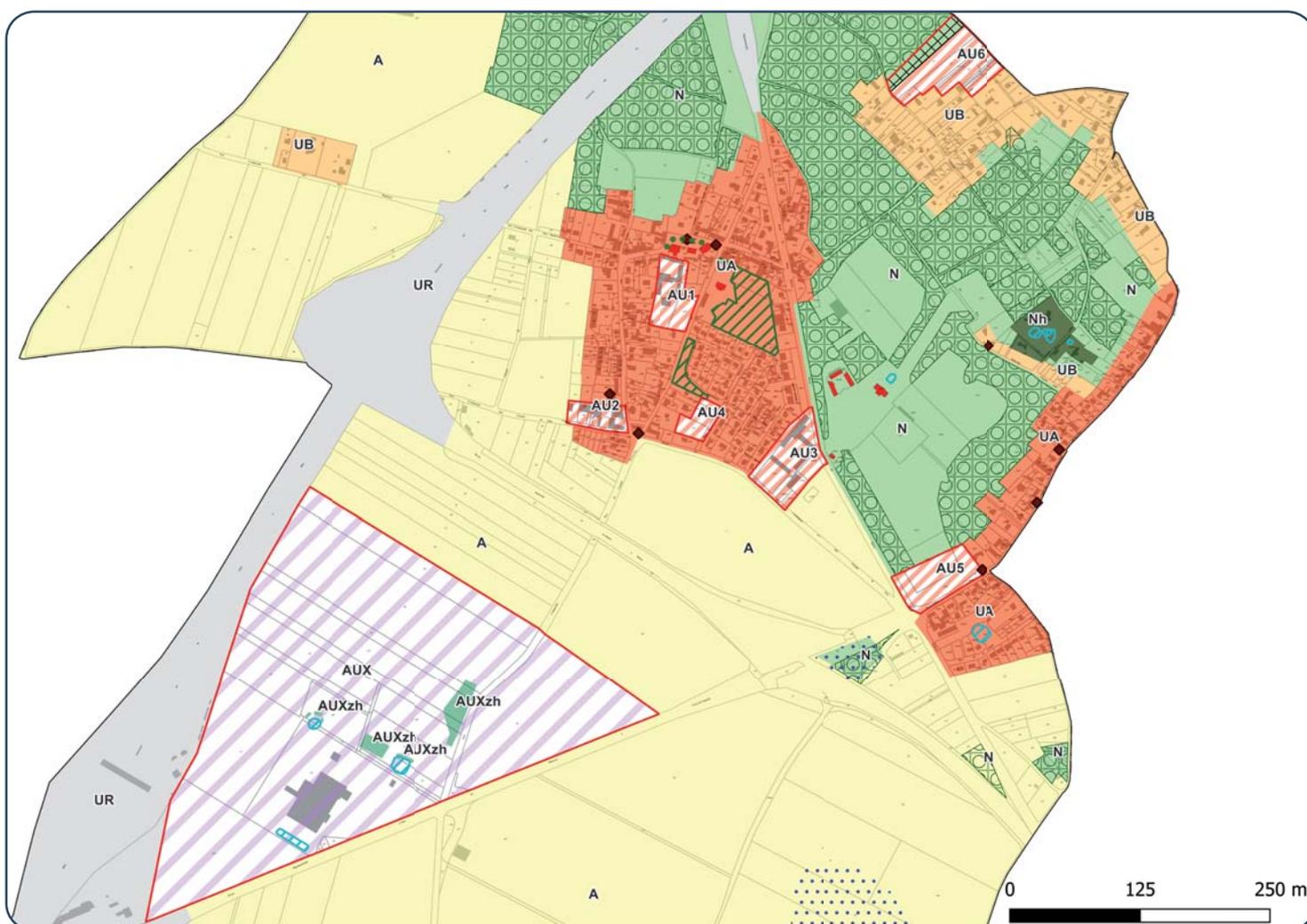
La zone UR correspond au domaine autoroutier.

### Les zones à urbaniser

La zone à urbaniser AU correspond aux secteurs de développement de l'habitat

La zone à urbaniser AUX correspond au secteur de développement de l'activité économique

Le secteur AUXzh correspond aux zones humides identifiées et à préserver



### La zone naturelle

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nh comprend du bâti isolé édifié légalement.

### La zone agricole

La zone agricole A est une zone à protéger en raison de son potentiel agricole.

Dans le secteur Aa, en particulier, toute activité susceptible d'engendrer une pollution de la nappe phréatique est interdite