

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

Syndicat Intercommunal de
Beautheil – Mauperthuis -
Saints

PLAN
LOCAL
D'URBANISME
Intercommunal

Rapport de Présentation

1

Arrêté par délibération du conseil syndical en date du : 23 octobre 2015

Approuvé par délibération du conseil Syndical en date du :



Conseil - **D**éveloppement - **H**abitat - **U**rbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53 1
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	9
A. RAPPELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES	9
B. CONTEXTE DU PROJET DE P.L.U.I.	10
CADRE GENERAL.....	11
A. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE.....	11
1. Situation administrative.....	11
2. Situation géographique	11
3. Quelques éléments d’histoire.....	12
B. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE : ARTICULATION DU PLU.....	13
1. Servitudes d’Utilité Publique	14
2. Archéologie	14
3. Documents d’ordre supérieur : principe de compatibilité.....	16
3.1. Schéma de Cohérence Territoriale.....	17
3.1.1. Développement de l’urbanisation	18
3.1.2. Valorisation du territoire.....	19
3.1.3. Gestion et protection de la ressource en eau	19
3.2. Principe d’intégration du PLU	20
3.3. Synthèse graphique du SCoT.....	20
3.3.1. Evolution du SCoT.....	21
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	23
A. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE.....	23
1. Structures intercommunales	23
2. Equipements et services	23
2.1. Structures scolaires	23
2.2. Equipements de proximité.....	24
3. Transports et déplacements	24
3.1. Voies de communication	24
3.2. Déplacements.....	24
3.2.1. Déplacements individuels	24
3.2.2. Transports collectifs.....	25
3.2.3. Capacité de stationnement.....	26
3.3. Cheminements doux.....	29
3.3.1. Cheminements piétons	29
3.3.2. Itinéraires cyclables	30
4. Communications numériques.....	31
5. Gestion des déchets	31

5.1.	Contexte régional.....	31
5.2.	Contexte local.....	32
6.	Eau et assainissement	32
6.1.	Eau potable.....	32
6.2.	Assainissement	33
B.	CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE	35
1.	Population et perspectives démographiques	35
1.1.	Evolution de la population	35
1.1.1.	Evolution générale.....	35
1.1.2.	Evolutions récentes.....	35
1.1.3.	Caractéristiques des évolutions démographiques.....	37
1.2.	Analyse comparée	38
1.3.	Structure de la population	39
2.	Ménages	39
3.	Logements	40
3.1.	Structure et évolution du parc de logements	40
3.2.	Le parc des résidences principales.....	41
3.2.1.	Typologie des résidences principales	41
3.2.2.	Confort.....	42
3.2.3.	Statut d'occupation.....	42
3.3.	Age du parc	42
3.4.	Constructions neuves	43
4.	Éléments de synthèse et perspectives d'évolution	44
4.1.	Analyse et évolutions du parc	44
4.2.	Estimation du besoin en logements	44
4.2.1.	Rappel : objectifs du SCoT.....	44
4.2.2.	Estimation locale	44
4.3.	Orientations de la politique à l'échelle du PLU intercommunal	46
5.	Economie et activités	48
5.1.	Population active	48
5.2.	Lieu de travail des actifs	48
5.3.	Activités et services.....	49
5.4.	Activités agricoles	50
5.4.1.	Structures agricoles.....	50
5.4.2.	Occupation des terres cultivées	51
C.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT	52
	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	53
A.	CADRE PHYSIQUE	53
1.	Géographie et paysages.....	53
1.1.	Echelle micro-régional	53
1.2.	Echelle locale	53
2.	Géologie et formes du relief.....	54
2.1.	Structure géologique	54
2.2.	Formes du relief.....	55

3.	Hydrologie.....	55
3.1.	Eau souterraine	55
3.2.	Réseau hydrographique	57
3.2.1.	Cadre général.....	57
3.2.2.	Réseau hydrographique local.....	57
3.3.	Gestion et protection	59
3.4.	Zones humides	60
3.5.	Contraintes et risques.....	65
3.5.1.	Aléas retrait-gonflement argiles	65
3.5.2.	Inondations	66
3.5.3.	Remontée de nappe	68
B.	MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES	69
1.	Cadre naturel et occupation du sol	69
1.1.	Contexte général.....	69
1.2.	Occupation des sols.....	71
2.	Paysages	72
2.1.	Structures paysagères	72
2.1.1.	Le plateau agricole	73
2.1.2.	La vallée de l'Aubetin.....	74
2.1.3.	Le plateau boisé	75
2.2.	Les modes d'occupation des sols dans les composantes paysagères	76
2.2.1.	Boisements.....	76
2.2.2.	Espaces agricoles.....	77
2.2.3.	Espaces urbanisés et anthropisés.....	77
2.3.	Ambiances paysagères et enjeux du paysage	78
C.	CADRE ECOLOGIQUE DU PERIMETRE DU PLU INTERCOMMUNAL	81
1.	Etat des lieux.....	81
1.1.	Echelon micro-régional	81
1.2.	Continuités écologiques.....	82
1.2.1.	Contexte législatif et réglementaire	82
1.3.	Les continuités régionales : le SRCE Ile de France.....	82
1.3.1.	Les dispositions générales.....	83
1.3.2.	Les enjeux interrégionaux.....	83
1.3.3.	Les enjeux régionaux.....	84
1.3.4.	Les composantes locales du SRCE.....	86
1.3.5.	Les enjeux de conservation.....	87
1.3.6.	Les objectifs	88
2.	Echelon local : Typologie des milieux naturels	89
2.1.	Les composantes des trames vertes et bleues	90
2.1.1.	Trame boisée.....	90
2.1.2.	Trame herbacée.....	92
2.1.3.	Trame hydraulique	94
2.2.	Description des principales composantes des milieux naturels.....	96
2.2.1.	Espaces agricoles.....	96
2.2.2.	Espaces boisés.....	97
2.2.3.	Espaces de transition : jardins et vergers, zones de friches.....	99

3.	Caractéristiques des milieux naturels	100
3.1.	Milieux naturels et espaces de protection : ZNIEFF	102
3.1.1.	Basse vallée de l'Aubetin	102
3.1.2.	Boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier	103
D.	ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX.....	106
E.	CADRE URBAIN ET BATI.....	108
1.	Organisation de la trame urbaine	108
1.1.	Territoire	108
1.2.	Typologie du cadre urbain	108
2.	Cadre bâti	112
2.1.	Structure et évolution du bâti	112
2.2.	Des éléments bâtis remarquables	115
2.3.	Un bâti agricole de qualité	116
F.	EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS	118
1.	Etat des lieux.....	118
2.	Structure de l'occupation des sols.....	119
2.1.	Evolutions et persistances.....	119
2.1.1.	Cadre général	119
2.1.2.	Evolution par commune	120
2.2.	Analyse détaillée : évolution récente	124
3.	Evolutions récentes	125
3.1.	Analyse comparée : cadre général	125
3.2.	Analyse comparée : détails des évolutions.....	126
3.2.1.	Evolution et consommation d'espaces depuis le POS approuvé.....	127
3.2.2.	Développement des espaces urbanisés depuis 1990	128
3.3.	Etat des lieux 2012 et évolution par commune depuis le précédent POS 128	
3.3.1.	Beautheil.....	128
3.3.2.	Mauperthuis	129
3.3.3.	Saints	129
3.4.	Capacité d'évolution des espaces urbanisés.....	131
3.4.1.	Potentialités actuelles	131
3.4.2.	Perspectives d'évolution des espaces urbanisés.....	131
3.4.3.	Potentialités de mutation	136
3.5.	Potentiel « opérationnel » de la trame urbaine.....	136
3.6.	Densités	136
3.6.1.	Densité de l'habitat	137
3.6.2.	Densité humaine	137
	JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.I.	138
A.	SYNTHESE DU DIAGNOSTIC	138
B.	PARTI D'AMENAGEMENT	139
1.	Objectifs préalables	139
2.	Traduction des objectifs définis par le PADD.....	141

2.1.	Habitat et développement urbain	141
2.2.	Activités et emplois.....	142
2.3.	Transports et déplacements	142
2.4.	Equipements et services	143
2.5.	Loisirs et cadre de vie	143
2.6.	Espaces agricoles	143
2.7.	Milieus naturels et préservation de la biodiversité	144
2.8.	Réduction des gaz à effet de serre	145
2.9.	Maitrise des énergies.....	145
2.10.	Développement des communications numériques.....	145
2.11.	Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	145
C.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE P.L.U.INTERCOMMUNAL	148
1.	Organisation du projet de territoire	148
1.1.	« Territoires »	148
1.2.	Espaces urbanisés	149
1.3.	Ecartés.....	150
2.	Principales adaptations du projet de PLUi : explication des choix d'aménagement et développement	152
2.1.	Organisation des trames urbaines et maitrise du développement urbain	152
2.2.	Préservation des espaces agricoles et naturels.....	153
2.2.1.	Zonages	153
2.2.2.	Trames vertes et bleues.....	153
3.	Zonage et règlement : déterminations et justifications	154
3.1.	Zones urbaines	154
3.1.1.	Zone Ua.....	154
3.1.2.	Zone Ub	157
3.1.3.	Zone Uc.....	158
3.1.4.	Zone Ue.....	159
3.1.5.	Zone Ux.....	160
3.2.	Zones d'urbanisation future : zone AU.....	162
4.	Espaces agricoles et naturels.....	164
4.1.	Zone Agricole.....	164
4.1.1.	secteur Ah.....	165
4.1.2.	Secteur Aj	166
4.1.3.	Secteur Ap	166
4.1.4.	Le secteur Av.....	166
4.2.	Zone Naturelle	168
4.2.1.	Secteur Nc	169
4.2.2.	Secteur Nf.....	169
4.2.3.	Secteur Nh	170
4.2.4.	Secteur Nj.....	172
4.2.5.	Secteur Nl	173
4.2.6.	Secteur Nm	173
4.3.	Habitat isolé et STECAL	174
4.3.1.	Principes de détermination des dispositions du zonage	174

5.	Autres dispositions du projet de PLUi	176
5.1.	Emplacements réservés	176
5.2.	Espaces boisés classés	176
5.3.	Identification et protection des éléments remarquables	177
5.3.1.	Eléments bâtis	177
5.3.2.	Eléments naturels	178
5.3.3.	Bâtiments agricoles.....	178
D.	CHOIX DEFINIS EN MATIERE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	181
E.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	182
1.	Tableau des surfaces	182
2.	Réceptivité du projet de PLUi et consommation d'espaces.....	183
2.1.	Beautheil	184
2.2.	Mauperthuis	188
2.3.	Saints.....	190
3.	Bilan foncier du projet de PLUi	194
4.	Consommation d'espaces.....	195
4.1.	Bilan du projet de PLUi.....	195
4.2.	Prise en compte des références du SDRIF	196
5.	Densification	197
	MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.INTERCOMMUNAL	200
A.	IMPACTS ET INCIDENCES DU PROJET DE PLUI	200
1.	Choix retenus pour élaborer le projet de territoire	200
1.1.	Encadrer le développement urbain	200
1.2.	Préserver la qualité du cadre de vie.....	200
1.2.1.	Patrimoine(s)	200
1.2.2.	Organisation urbaine.....	201
1.3.	Préservation des espaces agricoles et naturels.....	201
1.4.	Lutte contre les gaz à effet de serre.....	201
B.	EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI.....	204
1.	Préservation des réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques	205
1.1.	Préserver la biodiversité	205
1.2.	Conservation et préservation des continuités écologiques	205
2.	Gérer les ressources	206
2.1.	Consommation d'espace	206
2.2.	Préservation des espaces agricoles et naturels.....	206
2.3.	Energie et climat	206
2.4.	Ressource en eau	207
3.	Maitrise des pollutions et des nuisances	207
3.1.	Qualité de l'air et gaz à effet de serre	207
3.2.	Déchets	208
3.3.	Prévention des risques	208
4.	Cadre de vie	208
4.1.	Paysages	208

4.2.	Patrimoines.....	209
4.3.	Organisation du développement urbain	209
C.	IMPACTS DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT	210
1.	Evolution envisageable en l'absence de document.....	210
2.	Incidences du projet sur l'environnement	210
3.	Impact général : bilan des incidences	210
D.	COMPATIBILITE DU PLUi	212
1.	SCoT du Pays de Coulommiers.....	212
1.1.	Organisation territoriale	212
1.1.1.	Attractivité de Coulommiers	212
1.1.2.	Gestion des déplacements	212
1.1.3.	Armature écologique	213
1.2.	Valorisation patrimoniale du territoire	213
1.2.1.	Gestion paysagère des territoires.....	213
1.2.2.	Maitrise de l'urbanisation et optimisation foncière	214
1.3.	Objectifs de développement	215
1.3.1.	Organisation du développement résidentiel	215
1.3.2.	Organisation du développement économique et aménagement commercial	215
2.	SDAGE/SAGE.....	216
2.1.	SDAGE Seine-Normandie	216
2.2.	SAGE de l'Yerres et des Deux Morins.....	216
3.	Plan de déplacements urbain.....	217
4.	Préservation des espaces agricoles et naturels	217
5.	Lutte contre l'étalement urbain	218
6.	Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale	218
	SUIVI DU PLUi	220
A.	OBLIGATION DE SUIVI.....	220
B.	INDICATEURS DE SUIVI.....	220

PREAMBULE

A. RAPPELS JURIDIQUES ET REGLEMENTAIRES

Article L151-1

Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. Il est compatible avec les documents énumérés à l'article L. 131-4 et prend en compte ceux énumérés à l'article L. 131-5.

Article L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Article L151-4

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de

Article L153-27

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.

B. CONTEXTE DU PROJET DE P.L.U.I.

Les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints disposent actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols intercommunal élaboré par un Syndicat Intercommunal regroupant ces trois communes. Approuvé le 24 novembre 1987 ce document a fait l'objet d'une révision le 7 avril 2001 et a été modifié le 15 mai 2007 et fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée le 15 mai 2007.

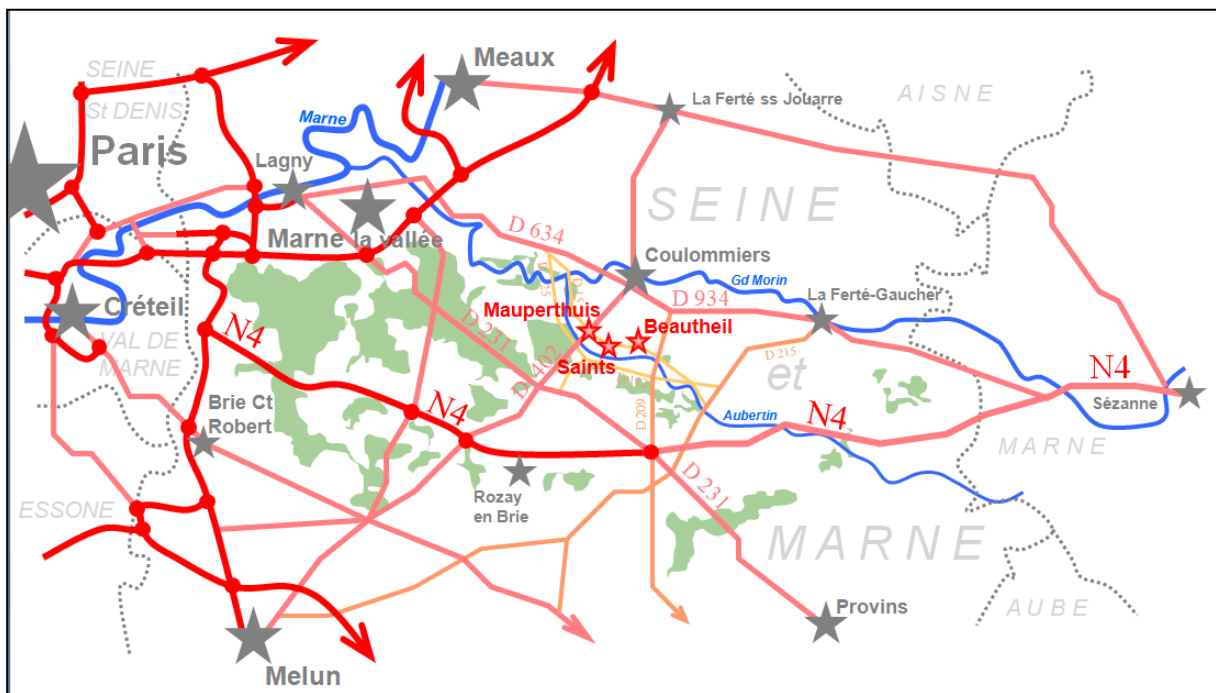
Le SIVU Beautheil - Mauperthuis - Saints souhaitant à la fois intégrer les évolutions issues des différentes lois sur l'urbanisme intervenus depuis la mise en œuvre de la Loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000), mais également définir un projet de territoire plus en cohérence avec ses enjeux territoriaux de préservation des espaces agricoles et naturels a prescrit l'élaboration d'un PLUi sur le périmètre des trois communes composants le SIVU.



CADRE GENERAL

A. SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE

1. SITUATION ADMINISTRATIVE



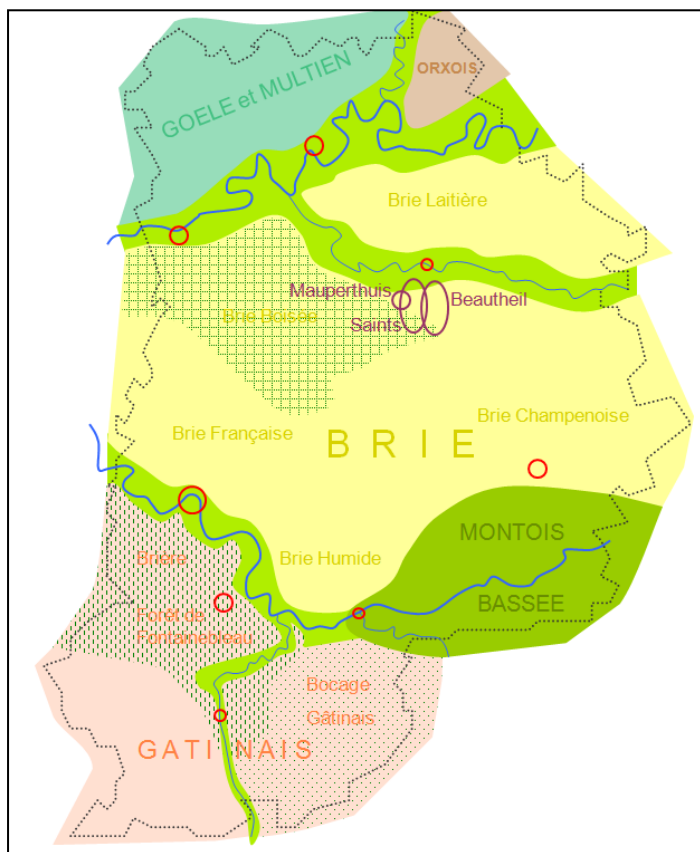
Aux portes de Coulommiers et à proximité de Marne la Vallée, les communes de Beautheil, Saints et Mauperthuis bénéficient d'un positionnement intéressant leur conférant une attractivité qui s'est traduite au fil du temps par une progression démographique marquée (la population des trois communes ayant plus que doublée entre 1975 et 2009).

Ces trois communes font partie de la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers qui regroupe 20 communes au sein des vallées de l'Aubetin et du Grand Morin.

Entre terres cultivées et boisements, le territoire de ces trois communes à l'instar de nombreuses autres communes briardes se caractérise par un tissu bâti « éclaté » avec un village où sont situés les principaux équipements et services et de nombreux hameaux et écarts qui maillent l'ensemble du territoire. A la différence de nombreuses autres communes rurales du plateau briard ce mitage de l'espace est nettement plus marqué dans les espaces où la prégnance de l'agriculture est moins forte (milieux semi forestiers des abords de la vallée de l'Aubetin en particulier).

2. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Au cœur de la Brie, région naturelle emblématique de la Seine et Marne caractérisée par un paysage de plateaux et de vallées plus ou moins encaissées, dont les principales sont celles du Petit et du Grand Morin, de l'Yerres et de la Voulzie.



L'appellation « BRIE » viendrait du gaulois *briga*, désignant une hauteur défensive. Le plateau correspond pour l'essentiel à la couche des calcaires du sannoisien, souvent silicifié en meulière et recouverte de limons fertiles, et son altitude varie de 85 m à l'ouest à 255 m à l'Est où il se termine par la côte d'Île-de-France.

Le finage du SIVU d'une emprise de 4038 ha se partage entre terres agricoles du plateau briard au Nord aux paysages largement ouverts, vallée de l'Aubetin et espaces forestiers et agricoles de la Brie Boisée au Sud, ou le relief et les boisements viennent marqués de leur empreinte les paysages locaux.

La topographie du territoire est soulignée par le cours de l'Aubetin qui marque de son empreinte ce territoire, générant une mosaïque de paysages et de milieux à l'intérêt écologique

indéniable.

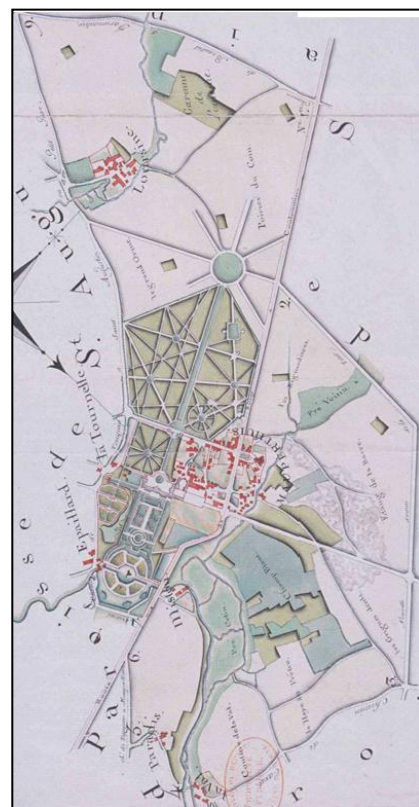
3. QUELQUES ELEMENTS D'HISTOIRE

Occupé dès le néolithique, il est fait mention des trois communes dès la fin du XII^eS. Toutefois ce n'est qu'au XVIII^eS. que les communes de Saints et de Mauperthuis connaissent un développement important avec la construction sur le territoire de Mauperthuis par le Marquis de Montesquiou qui fait appel à Nicolas Ledoux et à Alexandre Brogniard pour édifier un château et un parc à l'anglaise. Bien qu'ayant disparu, le château et son parc marquent encore de leur empreinte la structure et l'organisation du village et de son territoire.

La commune de Saints est issue de la fusion du finage de la paroisse de Saints avec la paroisse de la Boissière. La vallée de l'Aubetin accueille le château « des Coteaux » ancienne dépendance et pavillon de chasse du château de Mauperthuis.

La commune de Beauthell comprend quant à elle, le domaine de Moulin Maillard, ancien site d'un monastère aujourd'hui occupé par un ensemble de bâtiments édifiés entre le XVI^e et le XVIII^eS.

Indépendamment de ces éléments emblématiques qui marquent de leur empreinte le territoire des trois communes, un ensemble d'éléments plus ponctuels soulignent également par leur présence le patrimoine local (calvaires, lavoirs, moulins,...)



B. ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE : ARTICULATION DU PLU

Article L.111-1-1 Modifié par la LOI n° 2015-992 du 17 août 2015 - art. 188

I.-Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur sont compatibles, s'il y a lieu, avec :

- 1° Les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9 ;
- 2° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues aux articles L. 147-1 à L. 147-8 ;
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion ;
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;
- 7° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux ;
- 8° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux ;
- 9° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7, lorsque ces plans sont approuvés ;
- 10° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

II.-Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur prennent en compte, s'il y a lieu :

- 1° Les schémas régionaux de cohérence écologique ;
- 2° Abrogé ;
- 3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine ;
- 4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
- 5° Les schémas régionaux des carrières.

III.-Lorsqu'un des documents mentionnés aux I et II du présent article est approuvé après l'approbation d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma de secteur, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible avec ce document ou prendre en compte ce dernier dans un délai de trois ans.

IV.-Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur.

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale ou un schéma de secteur est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles avec le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur dans un délai d'un an. Ce délai est porté à trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les documents et objectifs mentionnés au I du présent article et prendre en compte les documents mentionnés au II du présent article.

Lorsqu'un de ces documents ou objectifs est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers doivent, si nécessaire, être rendus compatibles ou le prendre en compte dans un délai de trois ans.

Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants dans les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants dans les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées.

V.-Une directive territoriale d'aménagement peut être modifiée par le représentant de l'Etat dans la région ou, en Corse, sur proposition du conseil exécutif de la collectivité territoriale de Corse. Le projet de modification est soumis par le représentant de l'Etat dans le département à enquête publique, dans les conditions définies au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, ou, en Corse, par le conseil exécutif aux personnes publiques associées puis à enquête publique et à l'approbation de l'Assemblée de Corse, dans les conditions définies au I de l'article L. 4424-14 du code général des collectivités territoriales.

Lorsque la modification ne porte que sur un ou plusieurs établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme ou sur une ou plusieurs communes non membres d'un tel établissement public, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces établissements publics ou de ces communes. ;

1. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire du SIVU est concerné par les servitudes d'Utilité Publique suivantes :

- A1 : forêt soumis au régime forestier (Saints)
- AC1 : Monuments inscrits et classés (Beautheil, Mauperthuis et Saints)
- I3 : Canalisation de transport de gaz (Saints et Beautheil)
- I4 : Electricité, établissement des canalisations électriques (Beautheil, Mauperthuis et Saints)
- PT2 : Protection des centres radioélectriques - émission réception (Beautheil, Mauperthuis et Saints)

Ces différentes servitudes sont présentées dans les annexes du dossier de PLU.

2. ARCHEOLOGIE

« Constituent des éléments du patrimoine archéologique tous les vestiges et autres traces de l'existence de l'humanité, dont la sauvegarde et l'étude, notamment par des fouilles ou des découvertes, permettent de retracer le développement de l'histoire de l'humanité et de sa relation avec l'environnement naturel » (article L.510-1 du code du patrimoine).

Les dispositions de l'article R.111-4 du code de l'Urbanisme restent applicables et la DRAC doit être consulté pour tous installations, constructions, travaux et aménagements affectant le sous-sol.

Pour information, Décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive

Art. 1er - Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations.

Art. 2 - Les mesures mentionnées à l'article 1er sont prescrites par le préfet de région. Toutefois, lorsque les aménagements, ouvrages ou travaux affectent ou sont susceptibles d'affecter des biens culturels maritimes, le ministre chargé de la culture exerce les compétences dévolues au préfet de région par le présent décret. Il

est saisi du dossier par le maître d'ouvrage. La commission consultative compétente est le Conseil national de la recherche archéologique prévu au titre I^{er} du décret du 27 mai 1994 susvisé.

Art. 3 - Pour l'application du présent décret, sont dénommées :

- a) «Aménageurs» les personnes qui projettent d'exécuter les travaux ;
- b) «Opérateurs» les personnes qui réalisent les opérations archéologiques.

Entrent dans le champ de l'article 1er :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L.421-1 du code de l'urbanisme ;
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par « les articles R. 442-1 et suivants » du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

Art. 4 - Entrent dans le champ de l'article 1er :

1° Lorsqu'ils sont réalisés dans les zones prévues à l'article 5 et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures à un seuil défini par l'arrêté de zonage, les travaux dont la réalisation est subordonnée :

- a) A un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- b) A un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- c) A un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- d) A une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

2° La réalisation de zones d'aménagement concerté créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

3° Les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;

4° Les travaux énumérés ci-après :

- a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
- b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5. Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

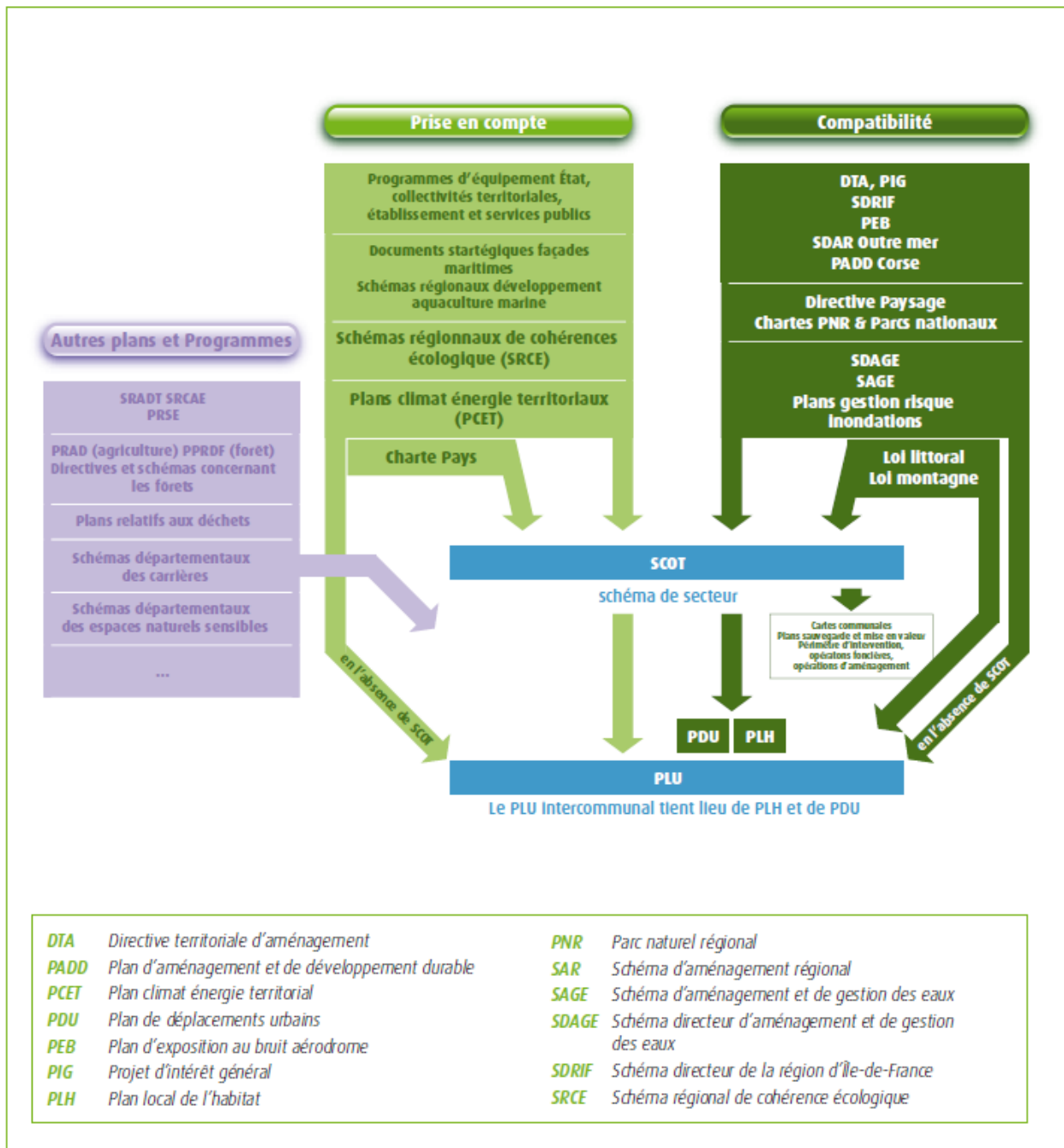
5° Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

6° Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Entrent également dans le champ de l'article 1er les opérations mentionnées aux articles 6 et 7.

3. DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR : PRINCIPE DE COMPATIBILITE

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte



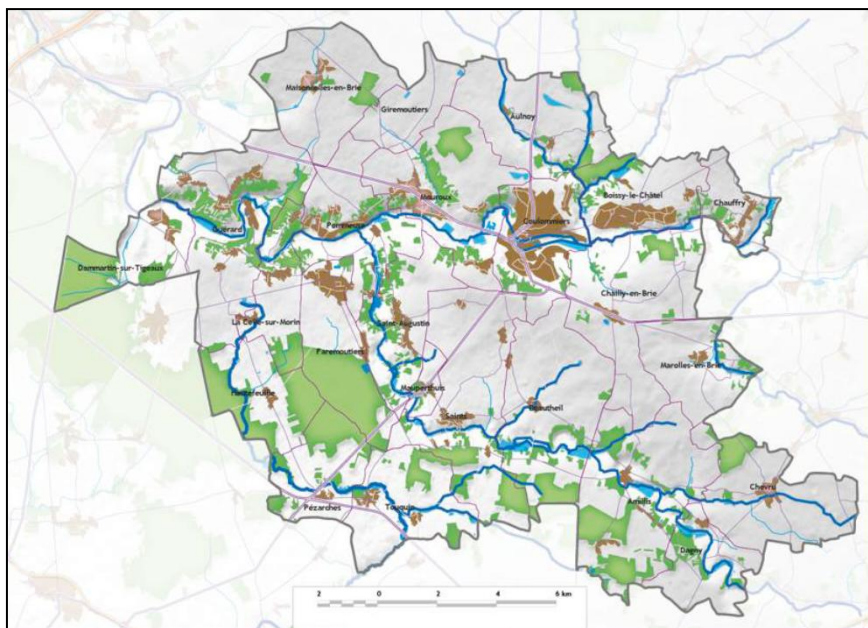
Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité** entre certains d'entre-eux. Bien que non définie juridiquement, la notion de compatibilité est à distinguer de la notion de conformité, beaucoup plus exigeante. Toutefois le statut spécifique du SIVU exonère le projet de PLU de tenir lieu de PLH et de PDU.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

3.1. Schéma de Cohérence Territoriale

Le territoire de Beautheil, Mauperthuis et Saints est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Coulommiers. Ce document approuvé le 3 mars 2014, couvre un territoire de 29000 hectares composé de 24 communes avec une population de près de 44 000 habitants.

Un schéma de cohérence territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale.



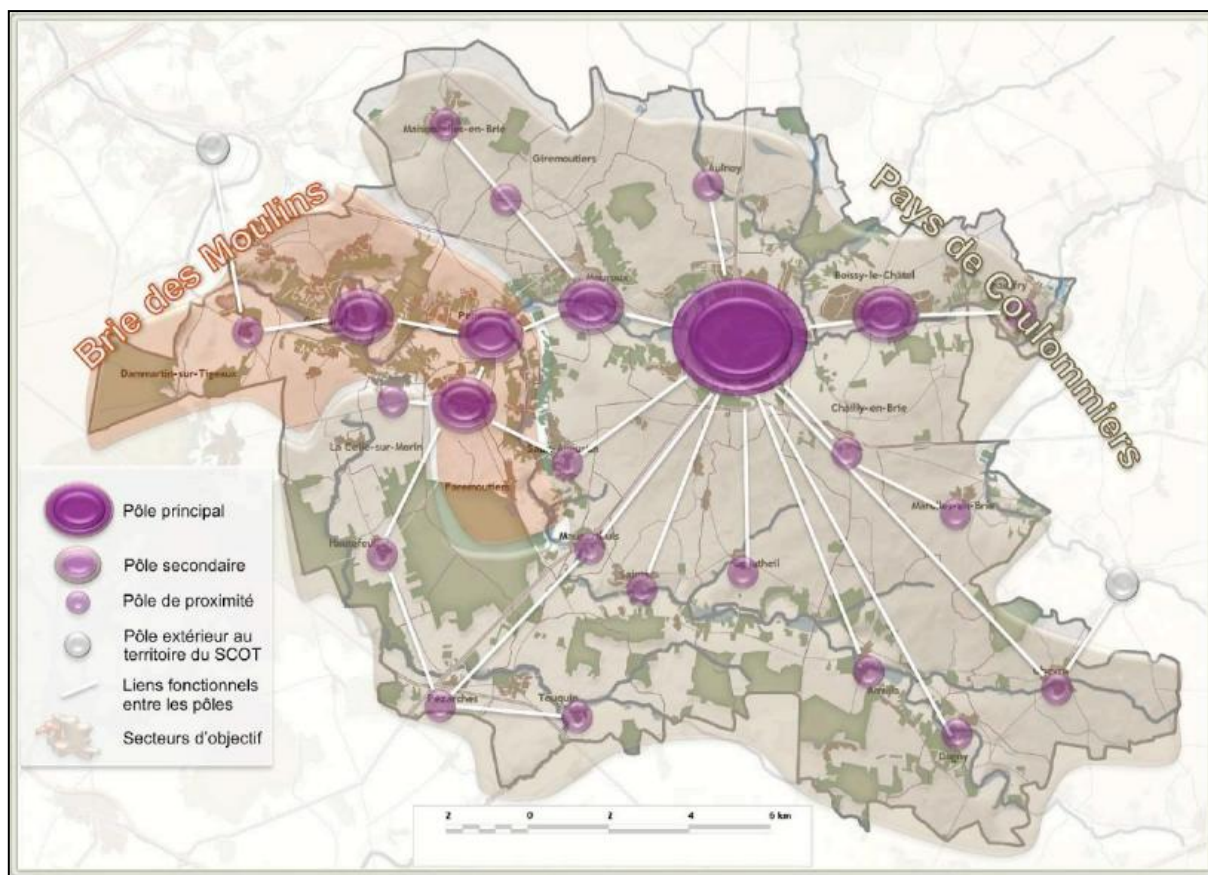
Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques notamment sur l'habitat, les déplacements, le développement commercial, l'environnement, et l'organisation de l'espace. Il oriente le développement d'un territoire dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable.

Il assure par ailleurs l'articulation des d'autres documents de planification sectoriels (Plan Local de Déplacements, Plan Local de l'Habitat, Schéma Directeur d'Equipement Commercial, Plan local d'Urbanisme).

Les objectifs du Scot peuvent être regroupés en 3 grandes thématiques, déclinées en enjeux, eux mêmes traduits en objectifs :

- L'organisation territoriale
 - L'attractivité de Coulommiers et du territoire
 - Les déplacements
 - L'armature écologique
- La valorisation patrimoniale du territoire
 - La gestion paysagère
 - Une urbanisation renouvelée
 - La gestion des ressources en eau
 - La gestion des risques et des nuisances
 - L'intégration des objectifs énergétiques et de transition écologique
- La définition d'objectifs de développement
 - La définition et l'organisation du développement résidentiel
 - L'organisation du développement économique
 - L'aménagement commercial

Les communes de Beauthel, Mauperthuis et Saints sont identifiées comme des pôles de proximité dans les documents de SCoT. Ce statut a pour effet d'inciter les communes dans le



cadre de leur projet de développement et d'aménagement à maintenir leur offre économique, commerciale, résidentielle et en équipements. Par ailleurs les communes doivent favoriser la diversité fonctionnelle, la mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle en particulier au travers de leur parc de logements.

3.1.1. Développement de l'urbanisation

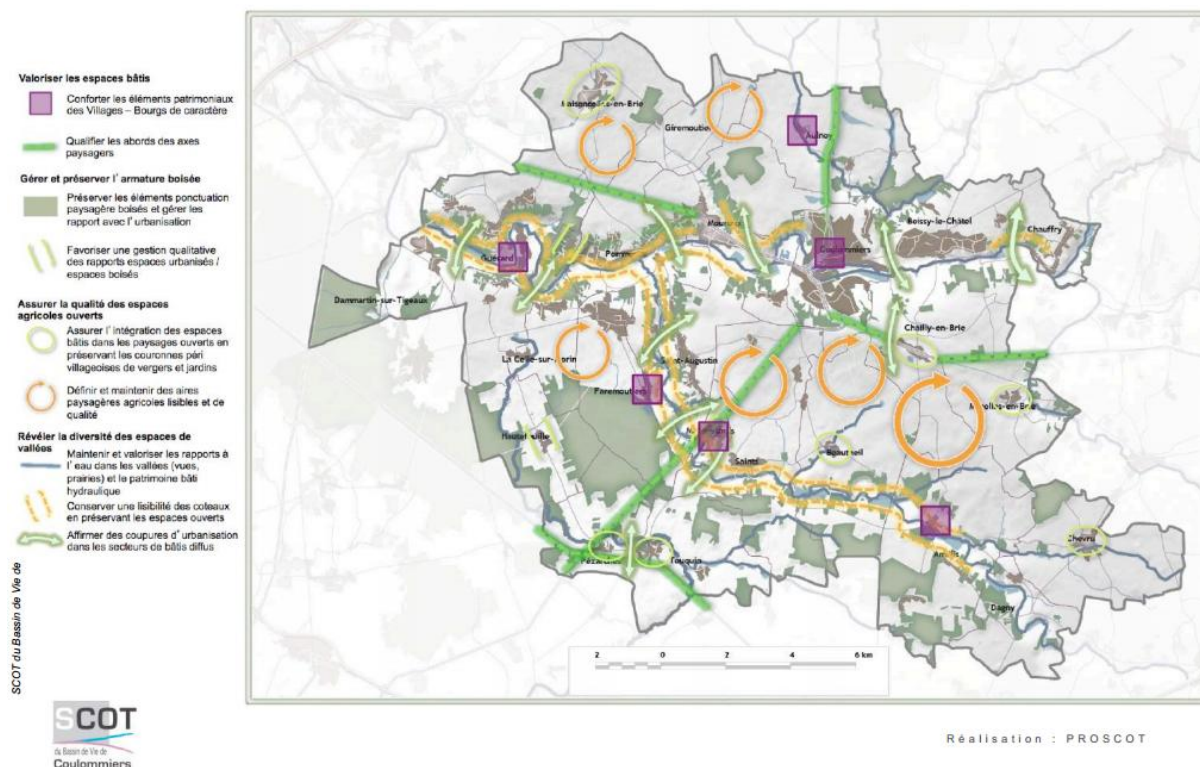
Le SCoT précise que les documents d'urbanisme de rang inférieur (PLUI, PLU et Cartes communales) doivent en priorité organiser la densification des espaces urbanisés, et s'appuyer sur une enveloppe urbaine cohérente, en valorisant le développement de la construction au sein du tissu urbain existant. L'objectif est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, de favoriser la densification.

Le SCoT ne définit pas quantitativement l'extension spatiale de chaque commune mais définit une surface globale sur l'ensemble de pôles de proximité du Pays de Coulommiers. Il estime le besoin en logement pour ces communes à la création de plus de 800 logements et à une consommation globale de foncier de l'ordre de 38 ha.

En matière de densification le SCoT définit un ratio minimum de logements à créer à l'hectare (16logements/ha pour l'habitat individuel et 20 logt/ha pour le collectif), avec un objectif d'extension qui ne doit pas représenter plus de 60 % de l'objectif de création de logements.

3.1.2. Valorisation du territoire

Le SCoT acte la nécessaire protection des espaces agricoles, de l'armature arborée du territoire et de la gestion paysagère des espaces au travers de l'encadrement du développement urbain, de la nécessaire densification du tissu urbain existant, mais également la protection des lisières boisées, et la prise en compte des paysages.



La conjugaison de ces différents objectifs doit permettre d'assurer la protection et la valorisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et la préservation de la biodiversité locale.

3.1.3. Gestion et protection de la ressource en eau

L'objectif du SCoT est d'assurer et de renforcer la gestion sur le long terme des eaux exploitées mais aussi de respecter les équilibres écologiques des milieux naturels associés à cette ressource tels que les cours d'eau et les zones humides. Cette gestion s'appréhende au travers d'une approche transversale qui renvoie aux objectifs suivants :

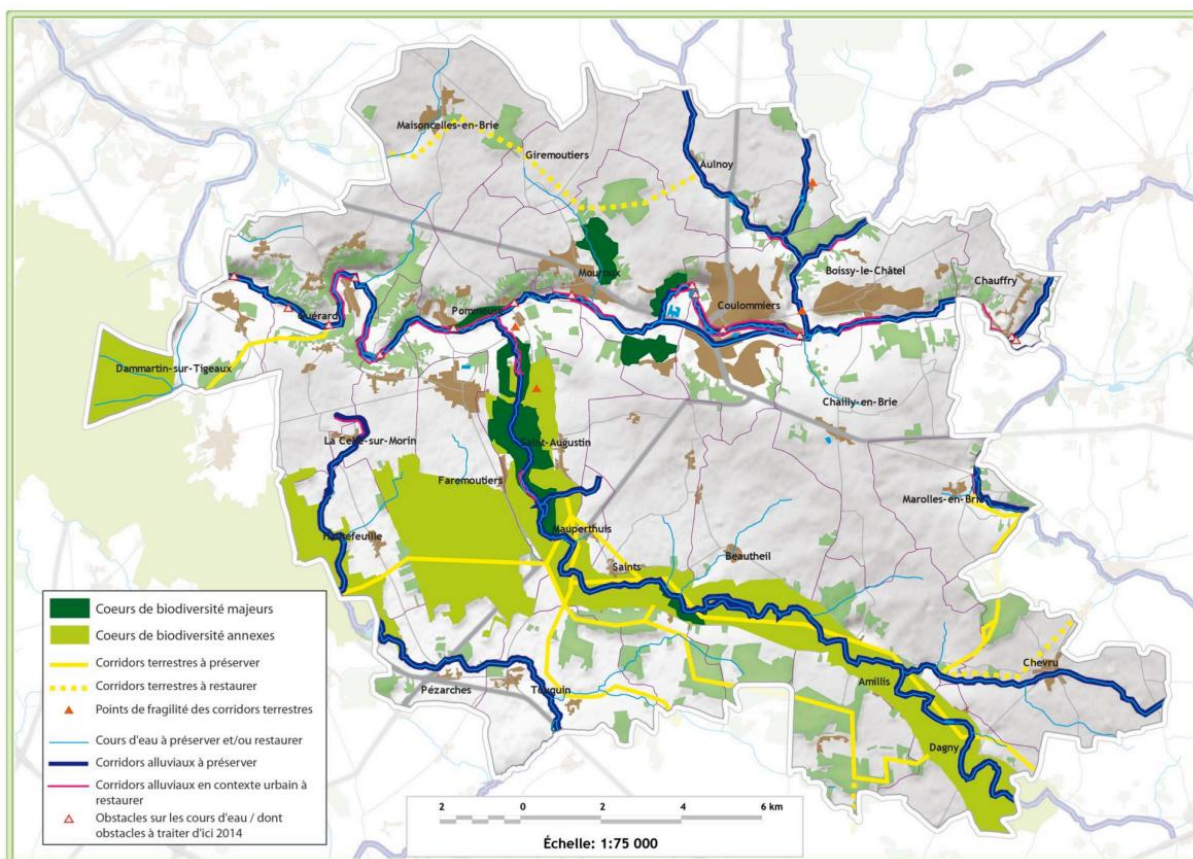
- économiser et utiliser parcimonieusement la ressource en eau,
- assurer la pérennité et la sécurité de l'approvisionnement en eau nécessaire aux différents usages,
- protéger et reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

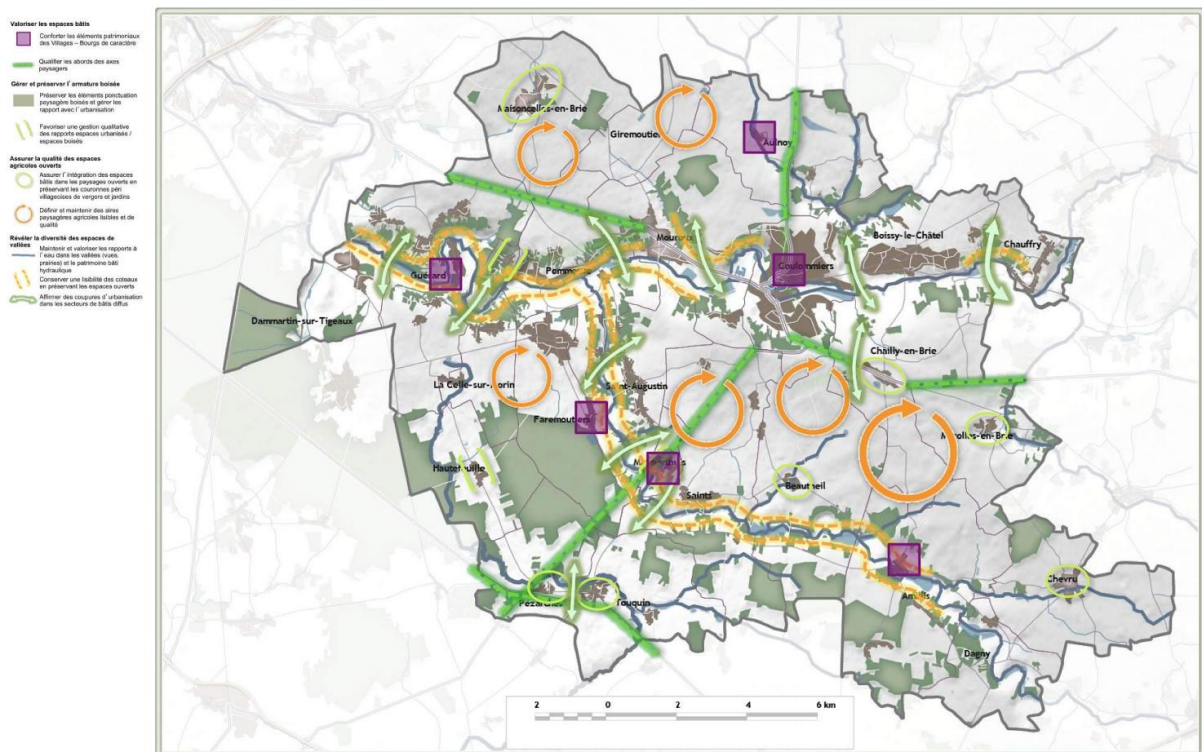
Le SCoT n'intègre cependant pas les dispositions du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) des deux Morin actuellement en cours d'élaboration et dont la phase d'enquête publique vient de se terminer. Les dispositions propres à ce document en matière de préservation et de mise en valeur de la ressource en eau et des milieux aquatiques sont cependant à prendre en considération dans le cadre du présent projet.

3.2. Principe d'intégration du PLU

Le SCoT au travers de la prise en compte des documents d'ordre supérieur (SDAGE, SAGE, SRCE,...) (voir schéma illustratif ci-avant) mais également du principe de compatibilité qui s'applique intègre de fait dans ses orientations et objectifs les éléments clés de ces différents documents induisant de fait une compatibilité effective du PLU, dès l'instant ou celui-ci intègre les prescriptions du SCOT.

3.3. Synthèse graphique du SCoT





3.3.1. Evolution du SCoT

Le SCoT a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 2 juillet 2015. Cette procédure concernait 3 points en particulier :

- Le maintien du développement des espaces agricoles en clarifiant les équipements publics de s'installer au sein de la zone agricole
- La gestion et la préservation de l'armature boisée en particulier la protection des lisières boisées
- L'articulation du SCoT avec le SDRIF avec l'ajout d'un tableau indicateur sur les potentiels fonciers définis par le SCoT

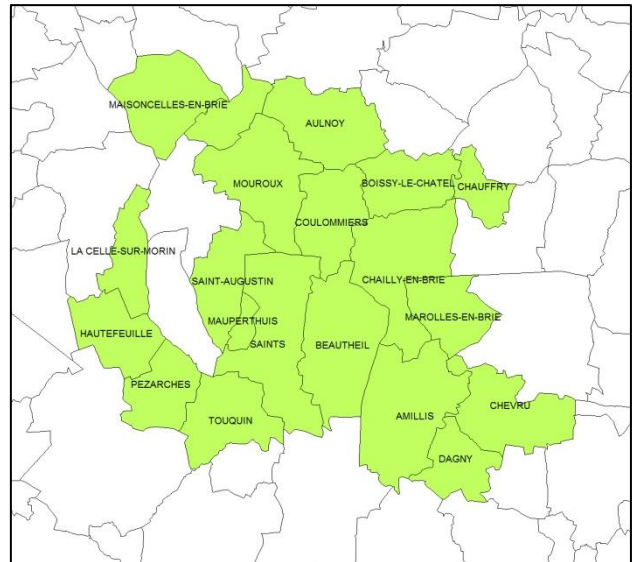
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE

1. STRUCTURES INTERCOMMUNALES

Les communes de Saints, Beauthuil et Mauperthuis font partie de la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers qui regroupe depuis le 1^{er} janvier 2013 les CC Avenir et Développement des Trois Rivières et de la Brie des Templiers.

Cette intercommunalité compte près de 37000 habitants et regroupe aujourd'hui 20 communes : Amillis, Aulnoy, Beauthuil, Boissy-le-Châtel, Chailly-en-Brie, Chauffry, Chevru, Coulommiers, Dagny, Giremoutiers, Hautefeuille, La Celle-sur-Morin, Maisoncelles-en-Brie, Marolles-en-Brie, Mauperthuis, Mouroux, Pézarches, Saints, Saint-Augustin, Touquin.



Centré autour du pôle urbain de Coulommiers qui compte 14000 hab., ce territoire à l'interface entre les espaces urbanisés de l'Ouest Seine et Marnais et les espaces ruraux de l'Est bénéficie d'une attractivité spécifique liée à la fois à la proximité de l'agglomération parisienne et à un cadre de vie de qualité.

Les principales compétences de la communauté de communes sont la Petite Enfance, les Accueils de Loisirs et le développement économique ; dans ce cadre, des parcs d'activités intercommunaux sont présents sur les communes de Coulommiers, Mouroux, Amillis et Boissy le Châtel.

En parallèle la communauté de communes mène de nombreuses actions en faveur de l'offre culturelle et de loisirs avec d'autres collectivités du Bassin de Vie de Coulommiers permettant d'offrir un important taux d'équipements (centre aquatique, complexe cinématographique,...)

2. EQUIPEMENTS ET SERVICES

2.1. Structures scolaires

Les communes de Saints et de Beauthuil sont regroupées au sein d'un RPI qui accueille près de 250 enfants, alors que la commune de Mauperthuis est organisée en RPI avec la commune de Saint Augustin.

L'offre scolaire est complétée par un service de cantine et d'accueil périscolaire pour chacun des regroupements. Par ailleurs un accueil de loisirs sans hébergement est présent sur la commune de Saints. Cette offre est gérée par la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers.

2.2. Equipements de proximité

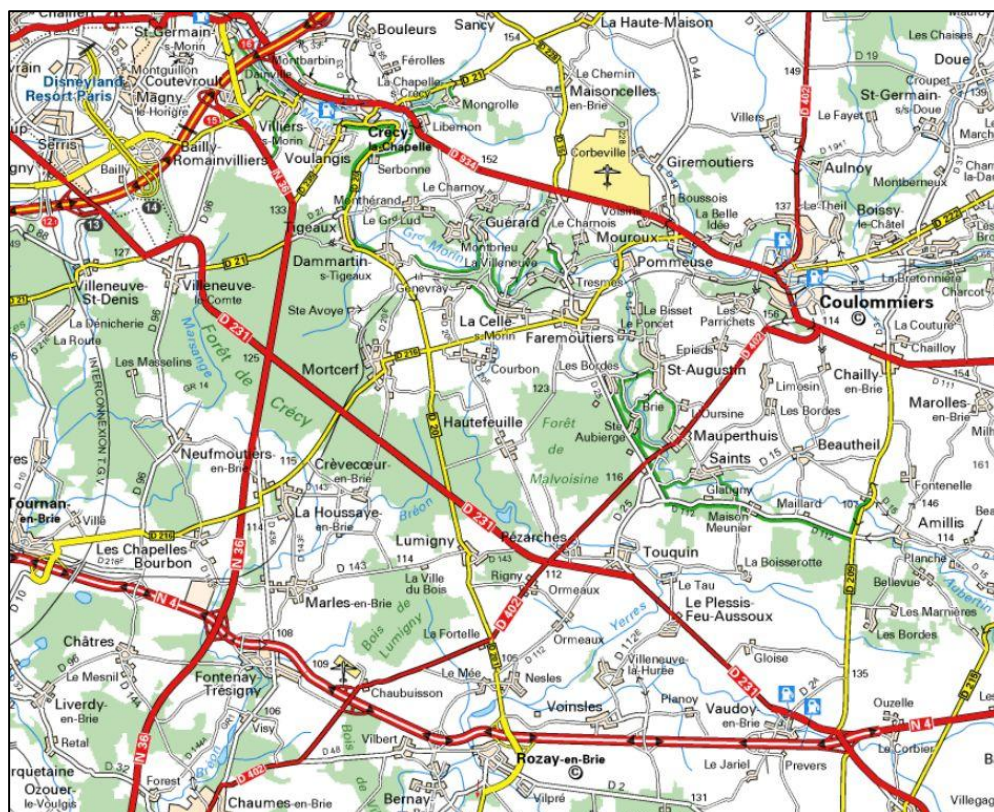
La proximité de Coulommiers restreint fortement l'offre locale en matière d'équipements et de services commerciaux, quelques commerces sont cependant présents à l'échelle du territoire (boulangerie, bar restaurant, ...) auxquels viennent s'adjoindre un ensemble d'entreprise artisanale.

3. TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

3.1. Voies de communication

A l'exception du village de Mauperthuis qui est traversé par la RD 402 (classée voie bruyante) le territoire bénéficie de la proximité d'axes structurants sans toutefois en subir les contraintes.

L'étalement urbain qui caractérise l'ensemble des communes ; en particulier Beauthheil et Saints avec de nombreux hameaux et écarts se caractérise par un réseau viaire important, le plus souvent de dimension restreinte.



3.2. Déplacements

3.2.1. Déplacements individuels

Près de 90 % des actifs communaux travaillant à l'extérieur du périmètre d'étude, la problématique des déplacements et de la gestion des moyens utilisés revêt une importance spécifique dans la réflexion intercommunale ; en effet près de 95 % des ménages des trois communes disposent au moins d'un véhicule individuel ; en effet bien qu'une offre de transport en commun soit présente. Les communes sont desservies par le réseau de transport de Coulommiers (le TRAMY) mais également par la ligne du Seine et Marne Express (ligne Rebais-Melun).

Par ailleurs la proximité de Coulommiers avec le réseau francilien permet également aux habitants des trois communes de bénéficier d'une offre satisfaisante en matière de liaison avec les différents pôles d'emplois du département.

Toutefois au regard de la nature spécifique du cadre bâti, avec de nombreuses constructions extérieures à la trame bâtie des cœurs de village, le recours à la voiture individuelle apparaît une nécessité afin de rejoindre les points de convergence des réseaux de transport ainsi que pour les trajets quotidiens (commerces, services,...)

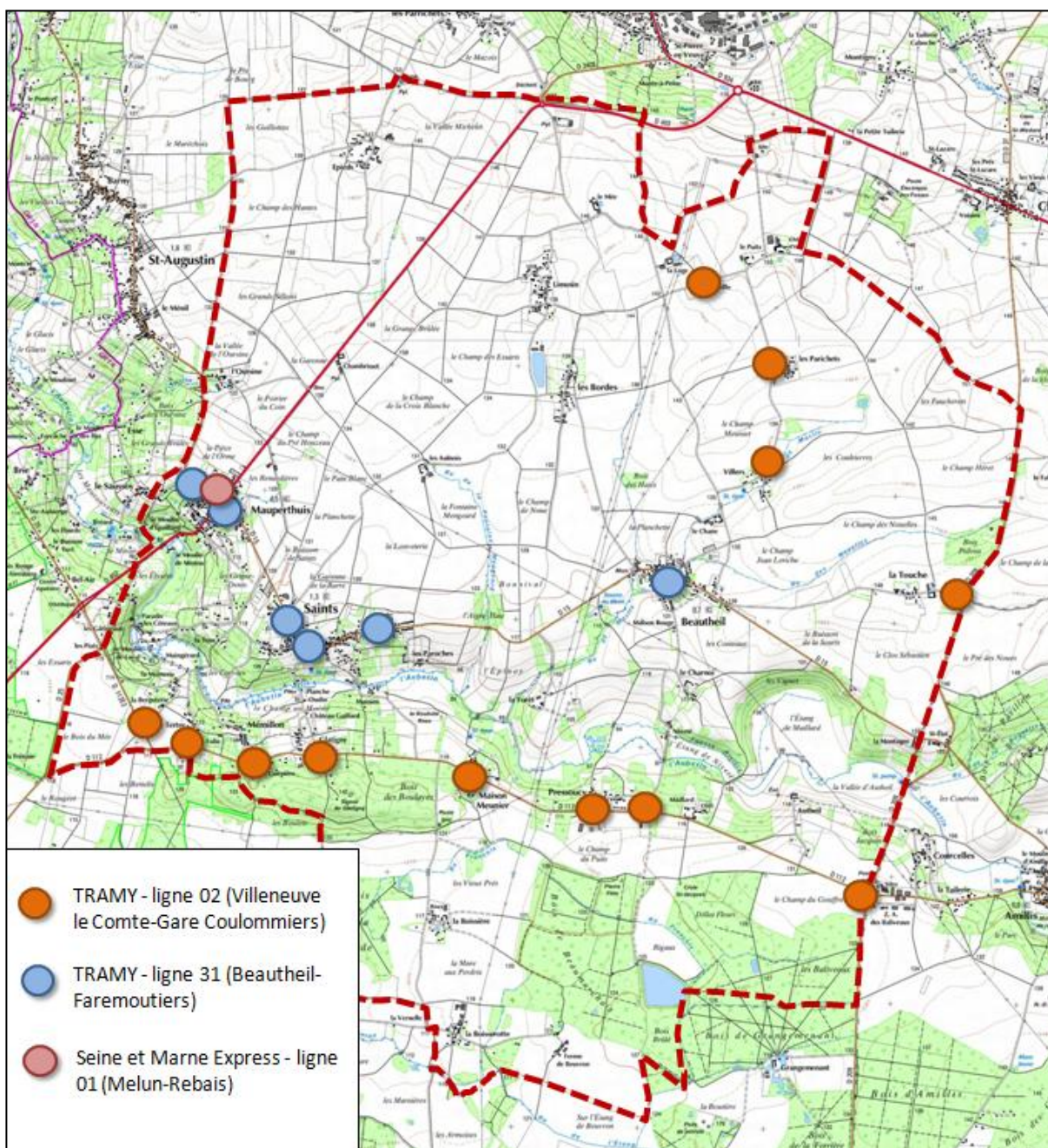
3.2.2. Transports collectifs



Les communes de Beautheil, Saints et Mauperthuis sont desservies par le réseau de transports en commun TRAMY qui est assuré par l'entreprise DARCHE-GROS. Deux lignes desservent les trois communes. Ces lignes permettent de rejoindre directement la gare de Faremoutiers, ou la gare de Coulommiers. Ces liaisons permettent également de rejoindre la ligne du Seine et Marne Express 01, entre Rebais et Vaux le Pénil, permettant ainsi de rejoindre la ligne RER D.

La desserte du territoire est satisfaisante avec un maillage qui dessert non seulement les villages mais également les hameaux.





3.2.3. Capacité de stationnement

Il existe plusieurs types de stationnement à prendre en compte dans le cadre du développement des communes et notamment le stationnement résidentiel, le stationnement pendulaire et le stationnement chaland.

Concernant le stationnement résidentiel, l'ensemble des logements créés est desservi par une offre de stationnement privé. Les règles du POS prévoyait majoritairement 2 places de stationnement privé pour les logements à bâtir. En outre, les stationnements en garage individuel pavillonnaire sont parfois condamnés au profit de stockage ou d'extension de la surface habitable (chambre, salon).

Le recours à la voiture individuel étant une quasi-obligation à l'échelle du territoire, une moyenne de 2 voitures par ménage est pratiquement un principe, ce qui n'est pas sans poser certains problèmes.

Les aménagements urbains les plus anciens n'avaient pas toujours pris en compte la place de la voiture dans la vie des franciliens et les aménagements extérieurs ne prévoient pas toujours de stationnement supplémentaire. On retrouve alors un stationnement sauvage sur rue, dans les impasses ou sur les trottoirs.

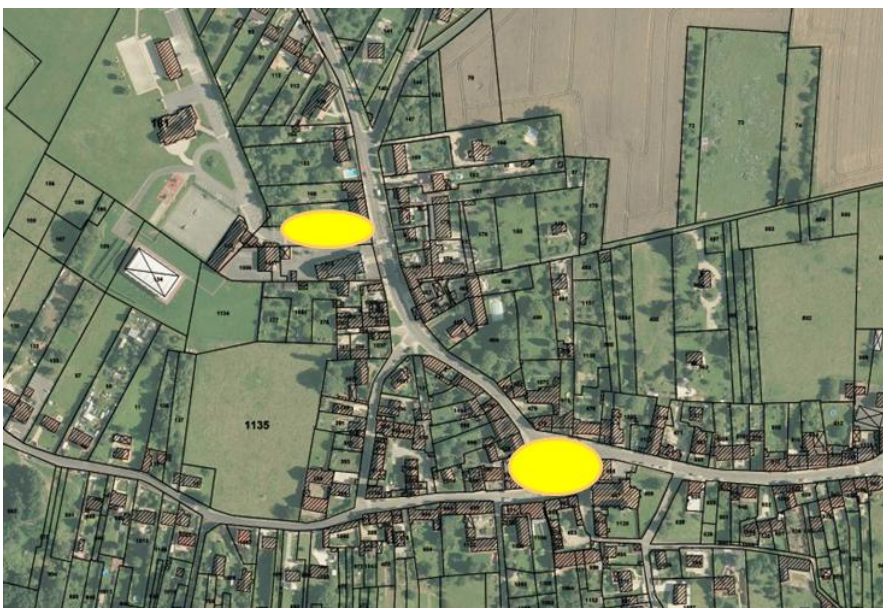
Le stationnement pendulaire correspond au stationnement rendu nécessaire par la localisation de l'emploi des habitants. Il est principalement géré en interne par les entreprises ou dans le cadre d'équipements publics, avec du stationnement clos. Il n'est pas relevé de problèmes particuliers concernant cette offre de stationnement.

Le stationnement chaland est intimement lié aux commerces, services et services publics. Il est un élément clé de l'attractivité de ces structures. Un stationnement chaland malaisé réduit considérablement l'attractivité d'un secteur commercial et engendre des problèmes conséquents de circulation. Ce type de stationnement reste cependant peu important à l'échelle des trois communes en raison de la faiblesse en termes d'offres de commerces de proximité, lié en particulier à la proximité de Coulommiers.

A l'instar de nombreuses communes rurales, concernées par des phénomènes de périurbanisation, la gestion du stationnement individuel génère les principales liées pour partie au fait que les automobilistes laissent leur véhicule sur le domaine public plutôt que de les garer au sein de leur propriété.

Des espaces de stationnement public sont présents dans le cœur des trois villages, permettant de répondre partiellement à ces besoins de stationnement, soit temporaire (dépôt des enfants à l'école par exemple) ou à du stationnement quotidien lié au arrêt de transport en commun.

Une borne de recharge pour véhicules électriques doit prochainement être installée sur la commune de Saints. De même dans le cadre des réflexions liés au projet de PLUi, ou au travers de leur politique d'aménagement foncier, les communes abordent la question du stationnement soit en prévoyant des acquisitions foncières soit en prévoyant de créer des réserves foncières.



La commune de Mauperthuis a par exemple procédé à des acquisitions foncières à proximité de l'église afin de réaliser un espace de stationnement complémentaire.

A Saints les espaces de stationnement sont essentiellement localisés au droit de la place de la Mairie (esplanade qui même aux écoles et équipements municipaux et à la place de l'Eglise.

Des emprises de stationnement complémentaires sont ne cours d'acquisition au droit de l'ancienne poste.

A Mauperthuis deux espaces de stationnement à proximité immédiate de l'Eglise sont disponibles. En parallèle une offre de stationnement linéaire e long de la rue de la Mairie est également disponible.



A Beauthiel l'offre de stationnement se concentre essentiellement aux abords de la Mairie et de l'Eglise avec des places longitudinales

L'ensemble de ces emprises répondent aux besoins courants.

3.3. Cheminements doux

3.3.1. Cheminements piétons¹

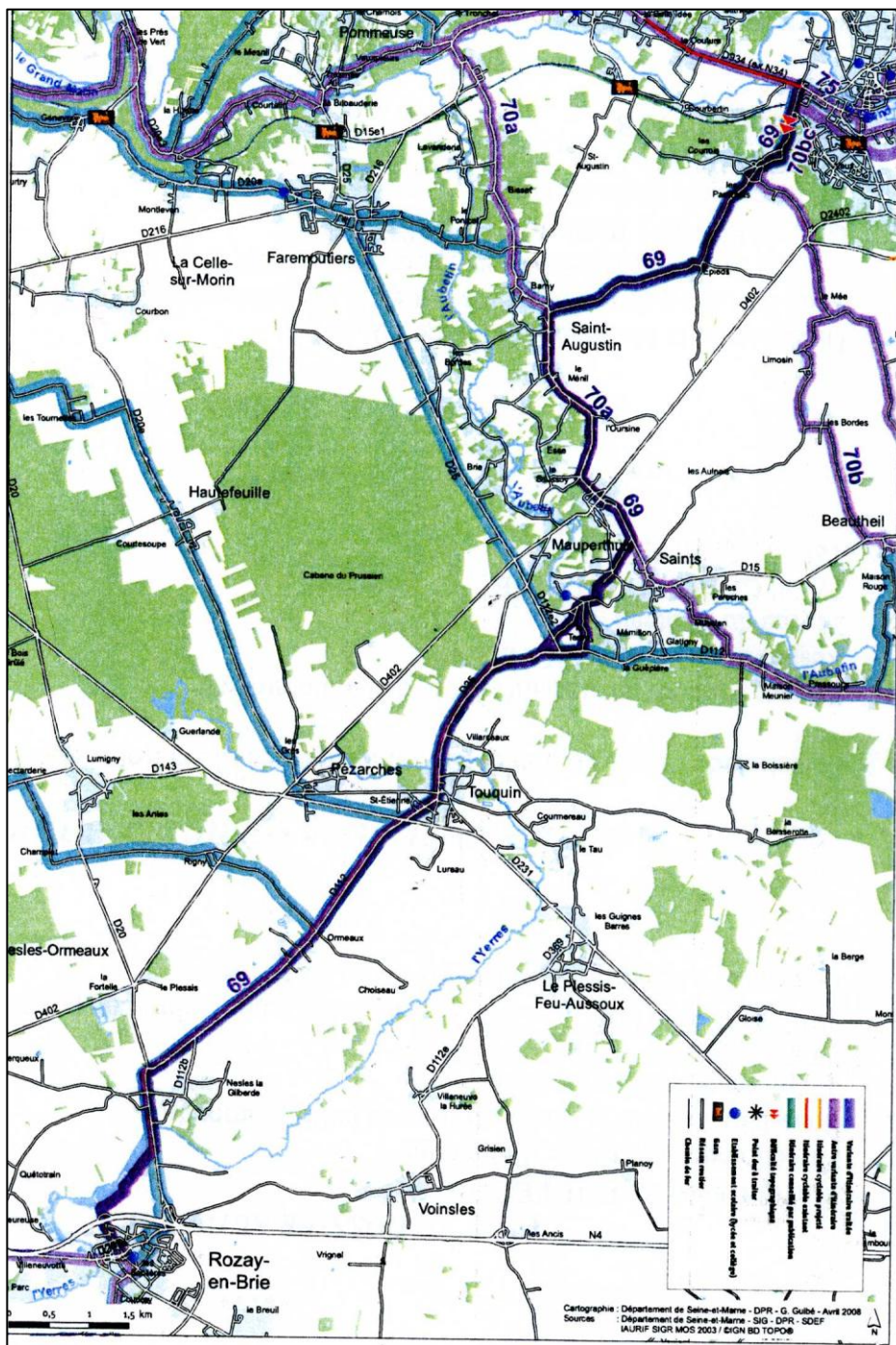
Le territoire des trois communes est maillé par un réseau de chemins de randonnées et de pistes de VTT, ainsi que par l'itinéraire cyclable Rozay en Brie- Coulommiers (itinéraire n°69) qui traverse la commune de Mauperthuis ; les villages de Beauthiel et de Saints sont quant à eux traversés par les variantes 70a et 70b qui se dirigent vers l'Est.



En parallèle le territoire est maillé par un réseau de chemins de Petite Randonnée qui en offrant des boucles découvertes, permettent également de rejoindre les sentiers de Grande Randonnée GR 11 et GR 14 situés de part et d'autre du territoire.

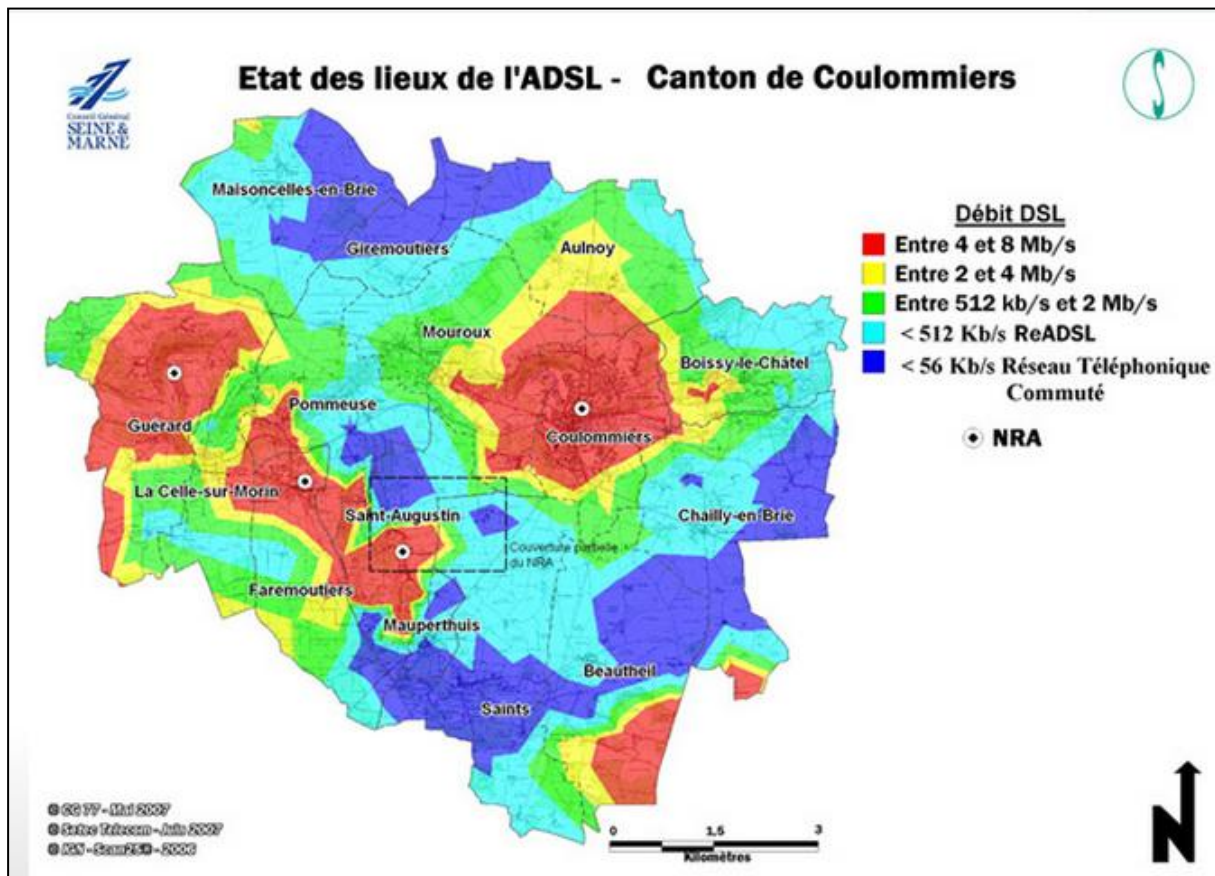
¹ Sources : IAURIF FFRP

3.3.2. Itinéraires cyclables



Les communes de Saints Beaufeuil et Mauperthuis sont traversées par les itinéraires cyclables n°69, 70 a et 70 b offrant une diversité en matière de loisirs cyclotourisme. De plus le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers dispose de nombreux circuits VTT dont certains traversent le territoire des communes.

4. COMMUNICATIONS NUMERIQUES



Les investissements récents réalisés par l'intercommunalité ont profondément modifié l'offre en matière de communications numériques à l'échelle des trois communes, remettant en question de manière importante la structure des réseaux tels qu'elle était identifiée lors de l'élaboration de l'état des lieux de la couverture ADSL départementale réalisé en 2009. En effet le territoire est novateur en matière de développement du réseau fibre optique et aujourd'hui une offre de raccordement à la propriété est disponible, offrant des potentialités de débits importantes.

5. GESTION DES DECHETS

5.1. Contexte régional

Dans le cadre de ses compétences en matière de planification « déchets », la région Ile de France a défini sa politique avec la mise en place d'objectifs spécifiques au travers de 3 plans d'élimination approuvés le 26 novembre 2009. Ces trois plans concernent spécifiquement les déchets ménagers (PREDMA), dangereux (PREDD) et de soins (PREDAS).

Concernant les déchets ménagers (PREDMA) le plan prévoit à l'horizon 2019 les objectifs suivants :

- diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant
- augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers
- doubler la quantité de compost conforme à la norme
- diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis.

- favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement

La réalisation de ces objectifs s'appuie sur les actions suivantes :

- augmentation du recyclage
- développement du compostage et de la méthanisation
- utilisation de modes de transports alternatifs (fer, transport fluvial,...)

Ce plan induit également l'interdiction de créer de nouveaux sites de stockage des déchets ménagers en Seine et Marne et dans le Val d'Oise.

5.2. Contexte local

La collecte des ordures ménagères est réalisée par le SMICTOM de Coulommiers, lui même adhérent au SMITOM Nord Seine et Marne.

La collecte des ordures ménagères est hebdomadaire tandis que la collecte sélective (plastiques, papiers,...) se fait par quinzaine.

En parallèle le tri sélectif a été mis en place et une déchetterie permet la collecte des encombrants, et autre déchets non domestiques (gravats, huiles, encombrants, déchets verts,..)

Les habitants de la commune peuvent également déposer leurs déchets à la déchetterie de Coulommiers

6. EAU ET ASSAINISSEMENT

6.1. Eau potable

La gestion de l'eau potable est assurée par le Syndicat du Nord-Est de Seine et Marne dont le réseau dessert les trois communes. L'eau distribuée est prélevée sur la commune de Dagny et en appoint par des forages sur les communes d'Amillis et de Beautheil.

Ces ouvrages captent l'eau au niveau des nappes des calcaires de Saint Ouen et de Champigny offrant une eau de bonne qualité bactériologique.

Ces captages desservant au total 18 communes, l'impact du développement urbain et des besoins réels de chaque collectivité est difficilement appréhendable. Cependant au regard des capacités de prélèvement et de la volonté des communes de s'orienter vers un développement urbain modéré, les capacités actuelles et futures en matière d'approvisionnement semblent satisfaisantes.

Les principaux problèmes résident dans l'importance du linéaire de réseau qui est affecté par une certaine vétusté conduisant à un taux de rendement peu satisfaisant en matière de distribution par rapport aux volumes initialement prélevés.

6.2. Assainissement

Les villages de Saints, Beautheil et Mauperthuis disposent pour les parties agglomérés centrales des secteurs urbanisés de systèmes d'assainissement collectifs pour le traitement des eaux usées domestiques. Les écarts et hameaux étant quant à eux en assainissement autonome.

Dans ce cadre il convient de noter les importants investissements réalisés par les commune de Saints et de Beautheil dans la gestion des eaux usées domestiques avec la mise en place de systèmes d'assainissement collectif y compris dans les hameaux les plus importants, permettant d'apporter une solution opérationnelle aux nombreux dysfonctionnements qui affectaient les dispositifs d'assainissement individuels.

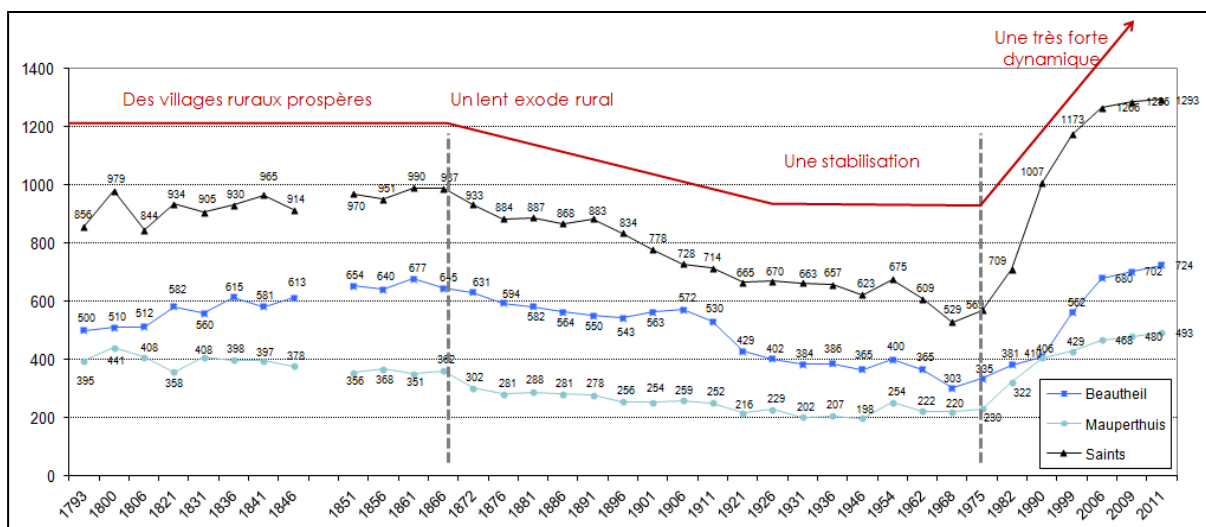
Les parties bâties des hameaux de Limosin, Maison-Meunier, du Tertre disposent aujourd'hui de dispositifs d'assainissement collectif permettant au périmètre d'étude de disposer d'éléments normatifs en termes de traitement des eaux usées.

B. CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

1. POPULATION ET PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

1.1. Evolution de la population

1.1.1. Evolution générale



A l'instar de nombreuses autres communes rurales, les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints ont connu à partir de la seconde moitié du XIX^eS. une diminution importante de leur population, liée à l'exode massif vers les pôles urbains. Ce n'est à partir des années 70 que la population amorce une phase de croissance sans précédent. Conduisant très rapidement (moins de trente ans) à un doublement des populations communales. Cette progression quasi exponentielle est légèrement différée à l'échelle de la commune de Beautheil qui amorce une phase de forte croissance seulement aux débuts des années 90. C'est également durant cette période que les taux de croissance importants qui caractérisaient la dynamique démographique de Saints et Mauperthuis, tendent à diminuer.

A l'échelle des trois communes la population a plus que doublé entre le milieu des années 70 et aujourd'hui, avec une croissance en valeur absolue de près de 1400 habitants et un taux moyen de croissance annuel de l'ordre de 1,6%. Cette croissance s'est caractérisée par un taux supérieur à 3%/an durant les décennies 80 et 90.

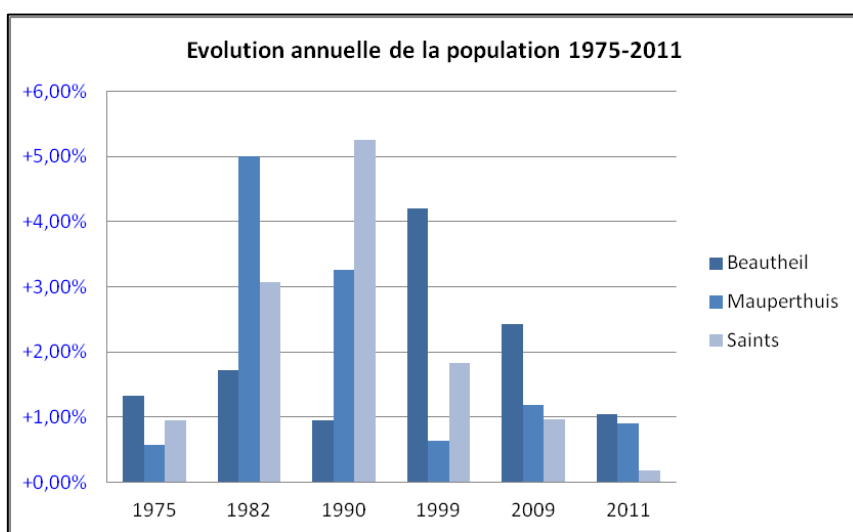
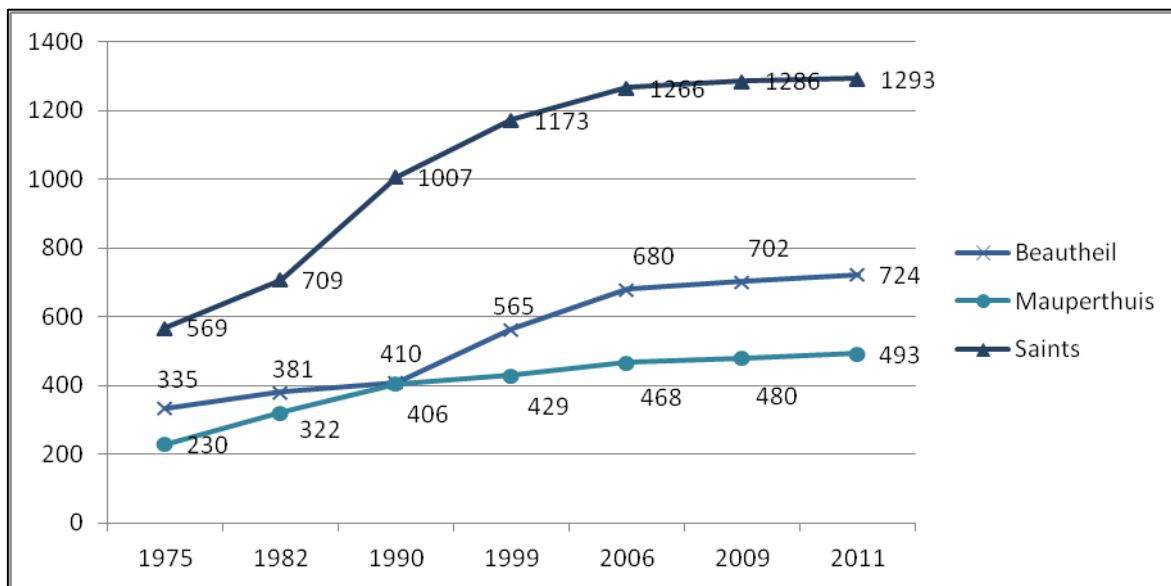
Cette croissance se poursuit aujourd'hui mais de façon plus mesurée avec une progression moyenne annuelle de l'ordre de 1,2 % depuis le début des années 2000, et qui est aujourd'hui inférieure à 0,5%/an en moyenne sur les trois dernières années.

1.1.2. Evolutions récentes

Les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints amorcent une réelle transition démographique au milieu des années 70 ; en effet, à l'instar de nombreuses communes Seine et Marnaises, celles-ci connaissent une progression importante de leur population qui se caractérisent en l'espace d'une trentaine d'années par le doublement de la population. Ce sont

plus de 2500 habitants qui sont recensés à l'échelle des trois communes en 2011 (1800 en 1990).

A l'interface entre les pôles urbains de la couronne est francilienne et les vastes espaces agricoles de la Brie, bénéficiant d'une situation intéressante en termes de desserte et de la proximité de Coulommiers, les communes connaissent une croissance marquée (près de 2%/an depuis le milieu des années 75, avec des périodes à plus de 5%/an).



L'évolution démographique des trois communes n'est cependant pas homogène dans le temps. En effet Mauperthuis et Saints connaissent une phase de progression importante qui s'amorce dès le milieu des années 70 et se poursuit durant les années 80 et 90. Beautheil, connaît par contre un démarrage plus tardif durant la décennie

90.

A l'heure actuelle la croissance de la population de chaque commune tend à se stabiliser autour de 1%/an, à l'exception de Saints qui connaît une progression annuelle plus faible (+0,2%) au cours des trois dernières années.

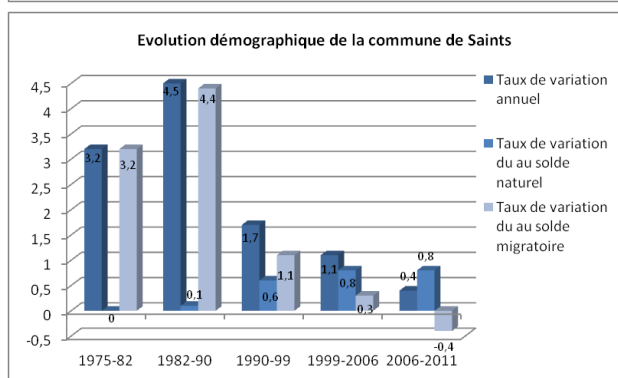
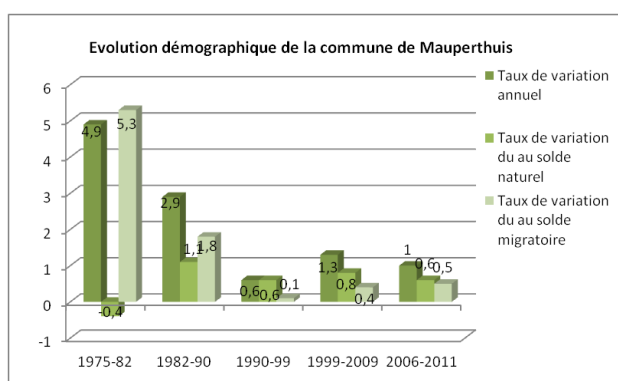
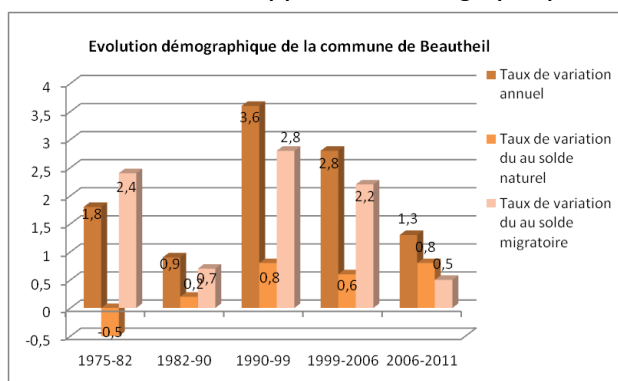
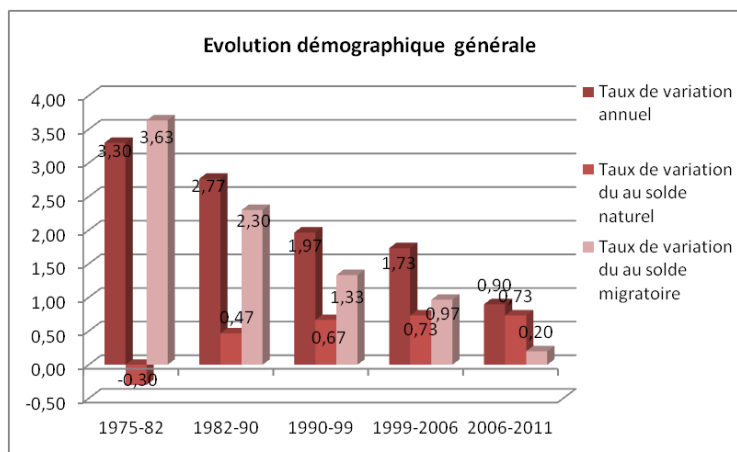
Cette croissance démographique est cependant marquée dans le temps ; en effet entre 1975 et 2011, le SIVU porteur du projet de PLU intercommunal a connu en valeur absolue une croissance de +1376 habitants (soit un doublement complet de la population recensée au milieu des années 70).

1.1.3. Caractéristiques des évolutions démographiques

La croissance de la population à l'échelle du SIVU est essentiellement le fait d'un solde migratoire positif (différence entre la population s'installant sur la commune et celle quittant la commune). En effet c'est l'installation de nouveaux habitants qui a fait largement progresser la population.

Le solde naturel (différence entre les naissances et les décès) prend au fil du temps une part de plus en plus importante dans les évolutions démographiques, et à l'heure actuelle c'est ce dernier qui est le principal porteur de la croissance démographique.

Cette croissance comme cela l'a été évoqué précédemment n'est pas identique à l'échelle des trois communes ; leur situation, leur configuration urbaine et leur fonctionnement ayant influencé les conditions du développement démographique.



Beautheil est la commune qui amorce le plus tardivement sa phase de forte croissance démographique ; en effet ce n'est que durant les années 90 et le début des années 2000 que la population progresse nettement avec une solde migratoire nettement excédentaire. Cet apport de nouveaux habitants (le plus souvent de couples avec enfants) a également généré une progression du solde naturel.

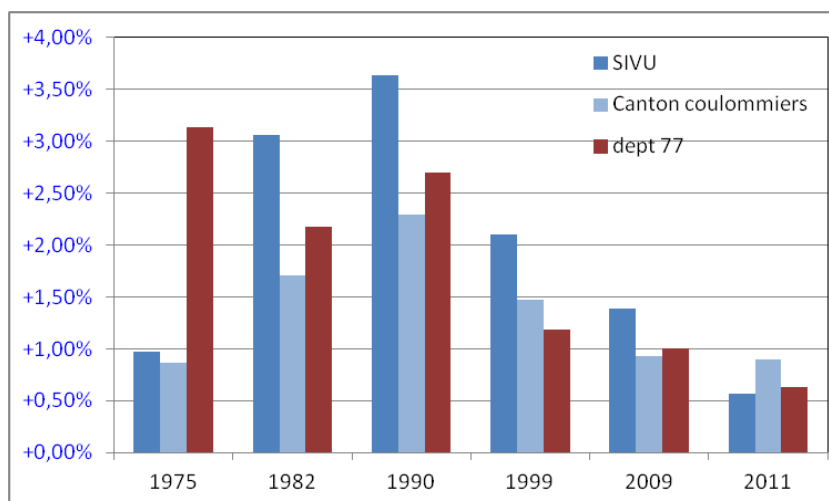
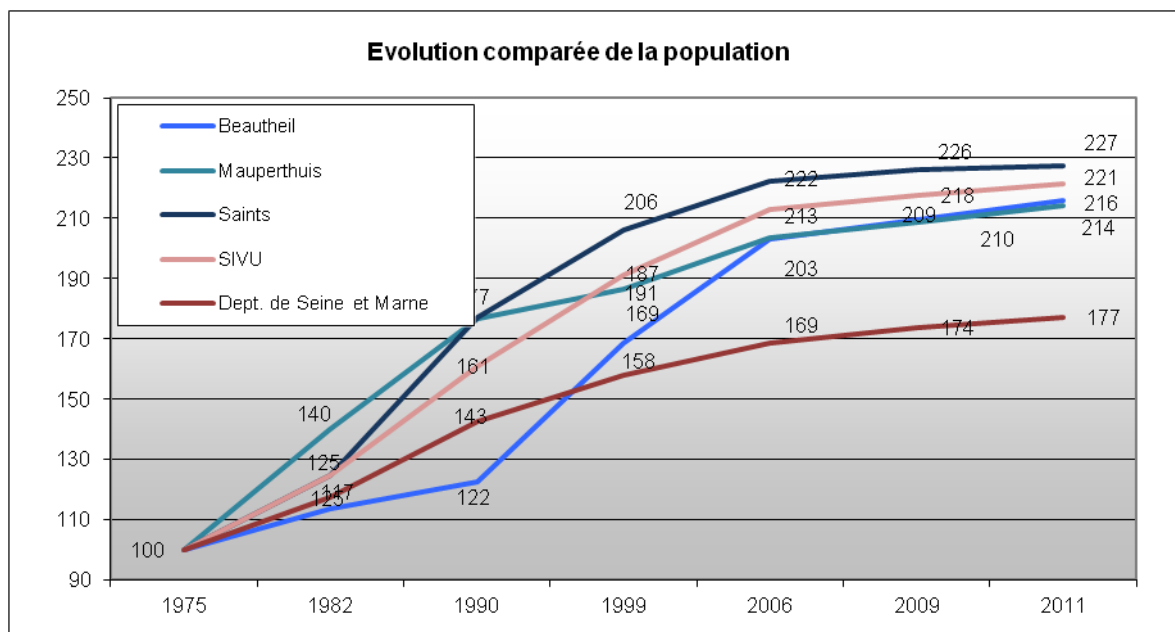
Mauperthuis, connaît une croissance démographique soutenue dès le début des années 70, croissance qui se poursuit mais de façon moins soutenue dès les années 80.

Cet apport de population génère une progression du solde naturel qui jusqu'à aujourd'hui est le principal moteur de la croissance de la population communale.

Saints amorce sa croissance démographique dès les années 70 avec un solde migratoire fortement excédentaire, et au contraire de Mauperthuis, celle-ci se poursuit durant les années 80 de façon soutenue.

A l'image des autres communes le solde naturel prend au fil du temps une part de plus en plus importante dans l'évolution générale de la population, devenant le principal facteur de croissance de la population communale. Saints se caractérise même par un solde migratoire négatif sur les 5 dernières années.

1.2. Analyse comparée

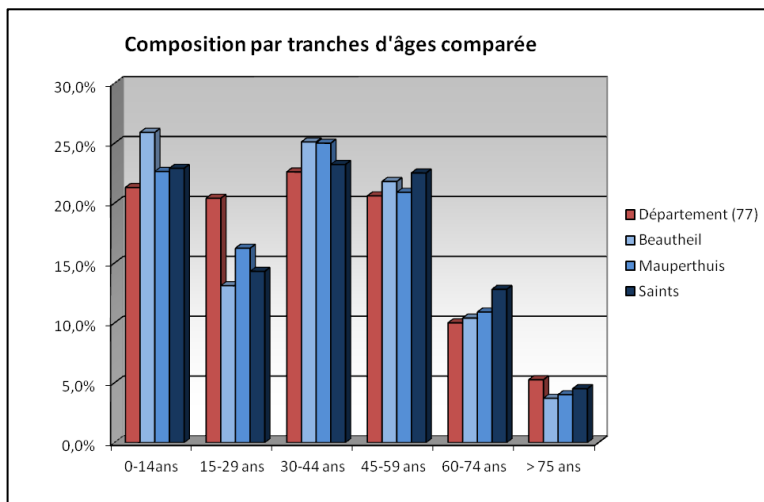


Les communes de Saints, Beautheil et Mauperthuis ont connu une évolution démographique marquée et soutenue dès le début des années 80. Cette progression de la démographie communale est à souligner au regard des moyennes départementales et cantonales. En effet à l'échelle du SIVU la progression moyenne

annuelle de la population est nettement supérieure, soulignant le développement périurbain de ces communes rurales en position d'interface entre un Ouest Seine et Marnais pleinement intégré dans le développement de la grande couronne de l'agglomération parisienne et un Est rural, où le développement démographique est plus récent et nettement inférieur aux évolutions départementales.

Les dernières évolutions laissent transparaître un tassement de cette croissance démographique, avec une progression qui reste positive mais qui s'est sensiblement atténuée.

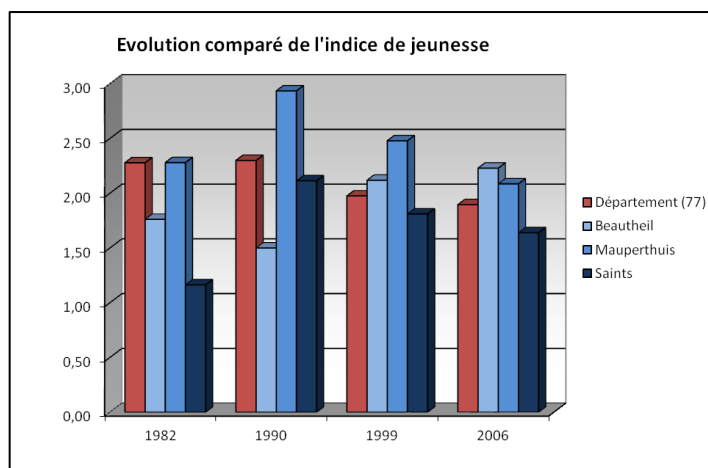
1.3. Structure de la population



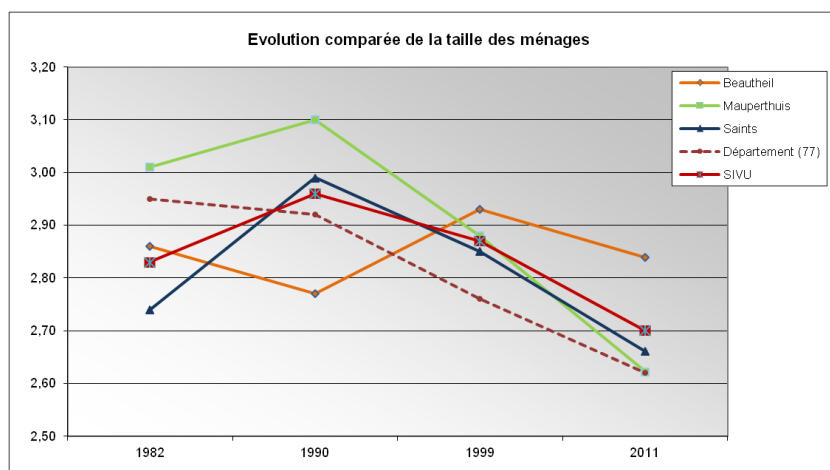
La structure de la population des trois communes du SIVU varie essentiellement en fonction des périodes de croissance.

C'est à Beautheil où la progression démographique est la plus récente où les tranches d'âge les plus jeunes dominent. D'une manière générale la population qui compose les trois communes est une population jeune composée d'actifs et d'enfants de moins de 15 ans.

La relative jeunesse démographique du territoire transparaît au niveau de l'indice de jeunesse (ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) qui à l'exception de Saints est supérieur à la moyenne départementale.



2. MENAGES



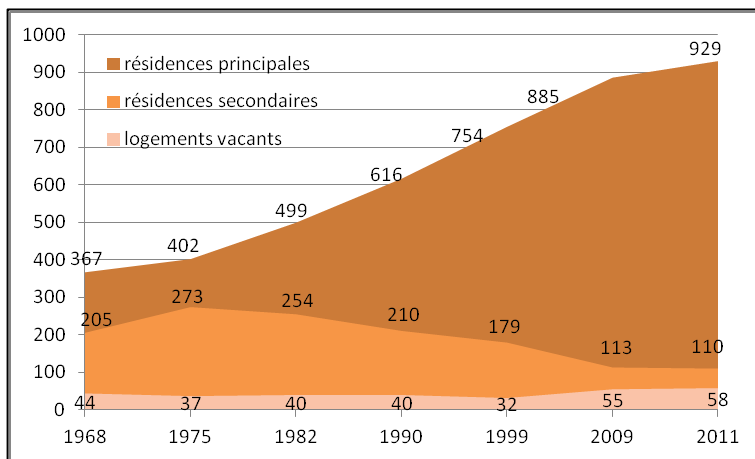
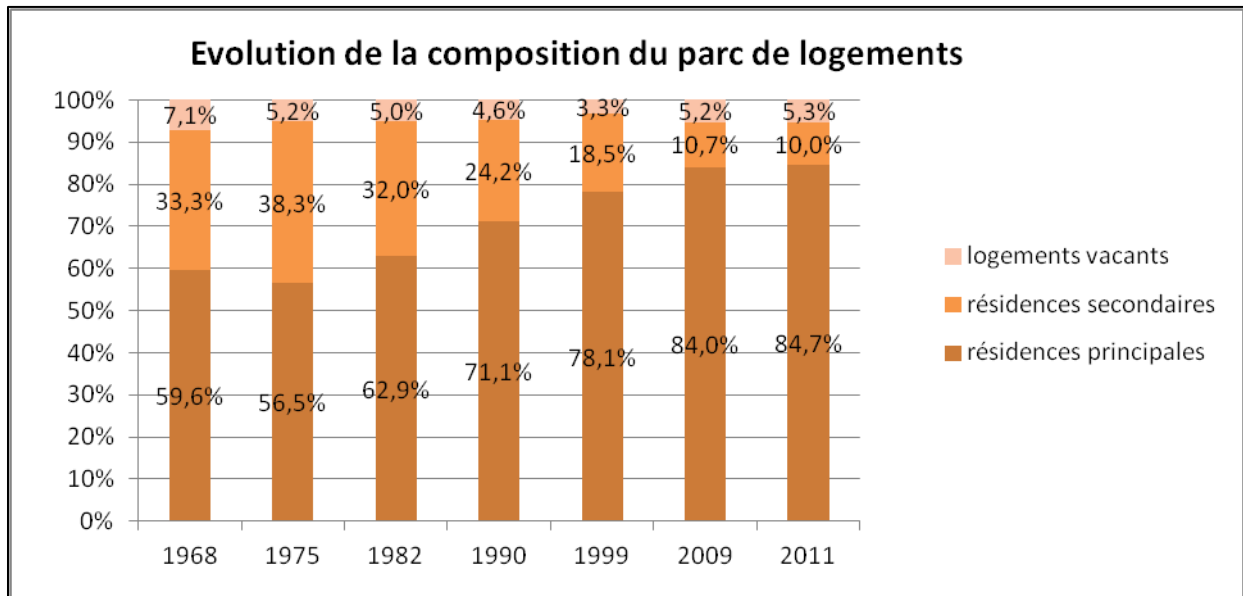
A l'instar du département la taille des ménages connaît une diminution progressive. Cependant le nombre moyen de personnes par logement reste supérieur à la moyenne départementale.

L'analyse comparative laisse apparaître le décalage temporel entre les phases de progression de la population. A la différence

de Saint et de Mauperthuis, Beautheil s'inscrit dans un schéma récent de forte croissance démographique caractérisé par l'installation de familles avec enfants, faisant ainsi progresser la taille des ménages.

3. LOGEMENTS

3.1. Structure et évolution du parc de logements



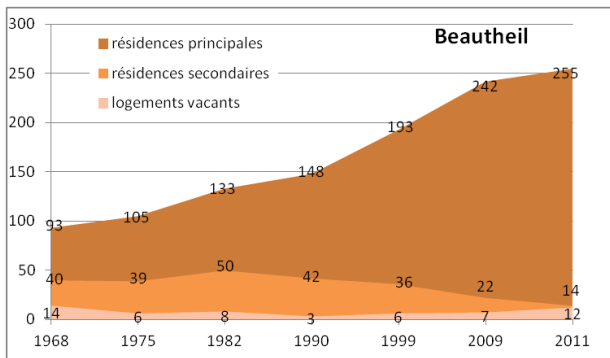
La structure globale du parc de logements à l'échelle du SIVU se caractérise par une forte progression des résidences principales au cours des quarante dernières années. Ce développement du parc de logement permanent s'est à la fois appuyé sur la création de nouveaux logements, mais également sur la mutation du parc des résidences secondaires.

Au cours de la dernière décennie le parc de logements vacants connaît une progression, mais ce parc ne représente cependant que 5 % du parc total.

La caractéristique essentielle, qu'elle que soit la commune, est cette forte progression du parc de logements, qui s'amorce dès les années 70 pour Saints et Mauperthuis et à partir des années 80 pour Beauthuil.

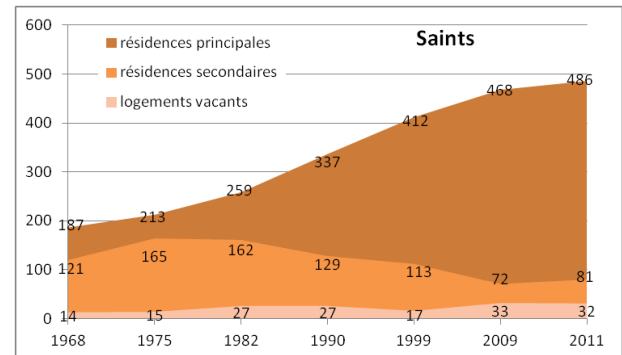
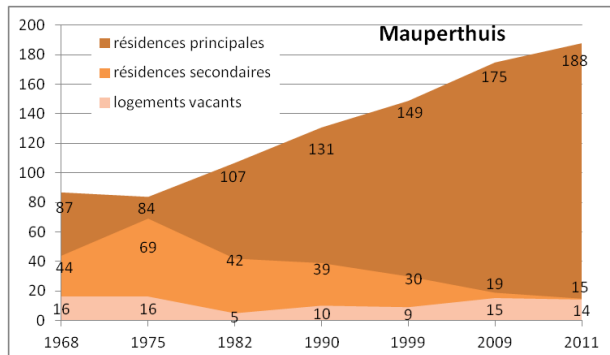
A l'exception d'une légère progression de la vacance au cours des dernières années, les trois villages s'inscrivent dans une même typologie de périurbanisation et de rurbanisation, avec une progression annuelle du parc de logement depuis le début des années 80 de l'ordre de 1,2%. Dans le même temps les résidences principales progressaient de l'ordre de 2,5% et la population connaissait une progression de l'ordre de 2,4 % par an.

Ce rapport entre progression du parc de logement, évolution des résidences principales et population, traduit nettement le développement de ce territoire qui s'est caractérisé



indépendamment des extensions urbaines liées à la création de nouveaux logements, par une rationalisation du parc de logements avec une mutation importante du bâti existant.

Le territoire du SIVU s'inscrit clairement dans cette unité territoriale à la frange entre l'Ouest seine et marnais largement urbanisé et une partie Est où le caractère rural prédomine.



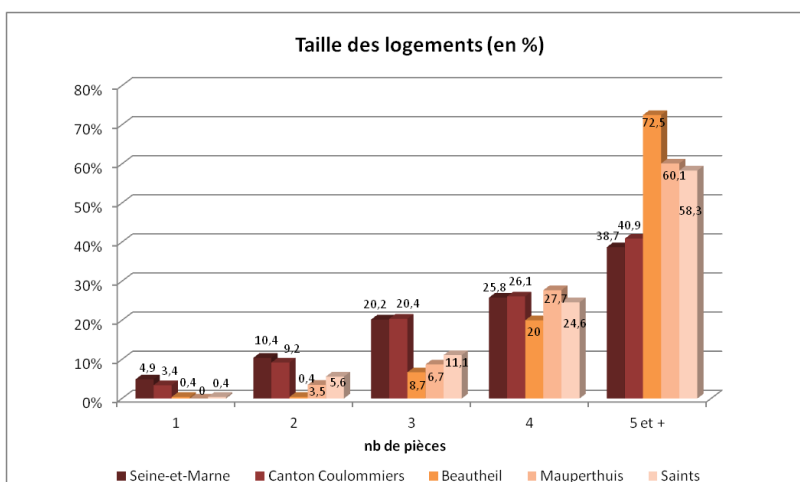
A l'échelle des trois communes le parc des résidences principales a doublé depuis les années 70, avec près de 500 nouveaux logements créés au cours de cette période.

Malgré ce développement urbain marqué, le territoire a conservé un caractère rural tant dans sa typologie et la nature des logements créés où prédominent nettement le logement individuel que dans la part des résidences secondaires. Celles-ci représentent encore 10 % du parc, pourcentage nettement supérieure à la moyenne départementale de 3%.

3.2. Le parc des résidences principales

Le développement du territoire s'est accompagné par une forte croissance du parc des résidences principales, ce sont en moyenne sur les trois communes une dizaine de logements nouveaux qui ont été créés chaque année depuis la fin des années 70. Si la croissance des années 80 était marquée par une mixité des opérations (construction au coup par coup et petite opération d'aménagement), le développement récent se caractérise par une dynamique de construction s'appuyant exclusivement sur des constructions ponctuelles au gré des opportunités foncières.

3.2.1. Typologie des résidences principales

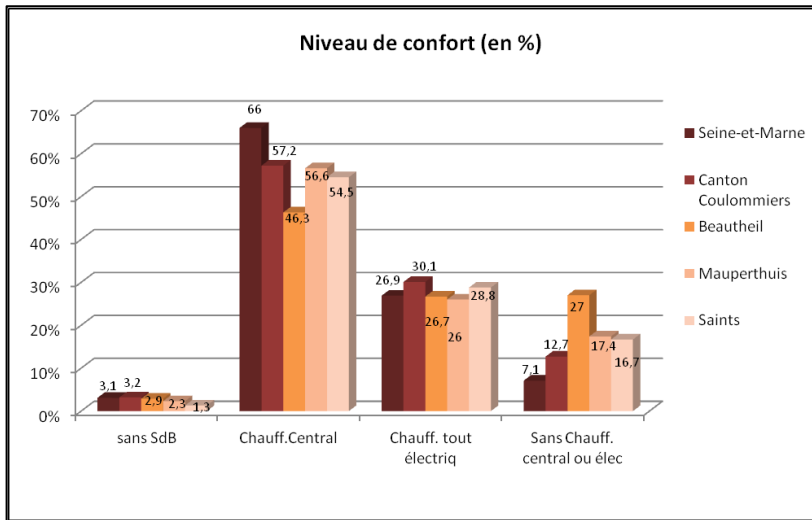


Le caractère rural et la nature individuelle de logements prédominent au sein du parc des résidences principales ; en effet les logements de grande taille sont largement majoritaires à l'échelle des trois communes.

Les logements de petite taille sont peu représentés à

l'échelle de ces communes, au contraire du canton de Coulommiers, où le poids de la ville de Coulommiers donne à ce territoire une typologie plus proche de la moyenne départementale.

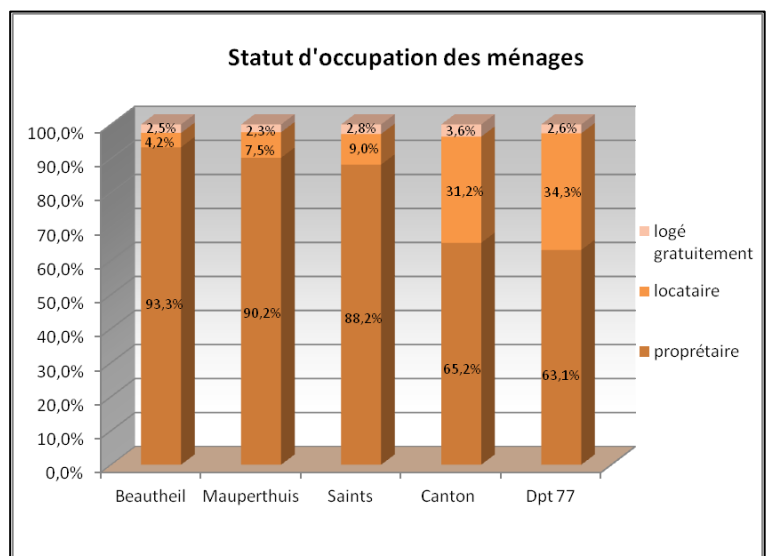
3.2.2. Confort



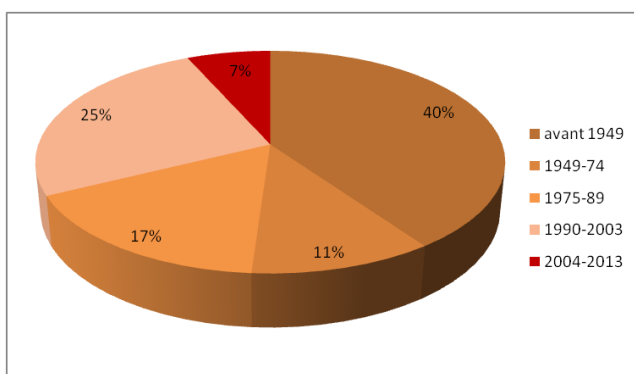
Le niveau de confort du parc est également satisfaisant, avec des critères de confort qui sont supérieurs à la moyenne départementale en ce qui concerne les logements sans salle de bains. La part de logements ne bénéficiant pas de chauffage central s'explique par le caractère rural du secteur et le recours au chauffage au bois.

3.2.3. Statut d'occupation

Le parc des résidences principales est essentiellement composé de logements en propriété (9 logements sur 10). A la différence du canton où le parc locatif représente plus du tiers des logements. Cette différence s'explique par le poids de la ville de Coulommiers qui modifie le caractère « rural » avec un parc de logements beaucoup plus mixte, et une part importante de logements locatifs.



3.3. Age du parc

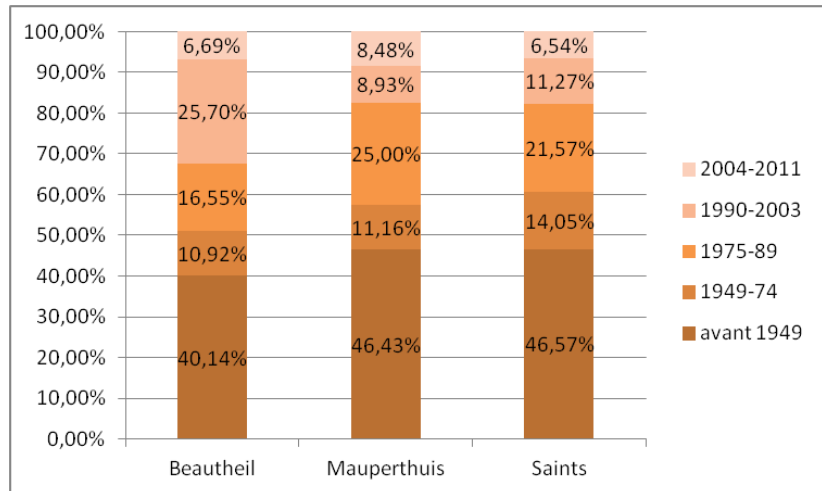


Les communes du SIVU s'inscrivent dans une dynamique de construction soutenue, d'autant plus marquée que pratiquement un tiers du parc des résidences principales datent de moins de 20 ans. Cette dynamique de construction concerne les trois communes avec cependant une variabilité dans les périodes de réalisation. Saints et Mauperthuis ont connu une forte dynamique durant la période 1975-1990 (plus de 20 % du parc de ces deux

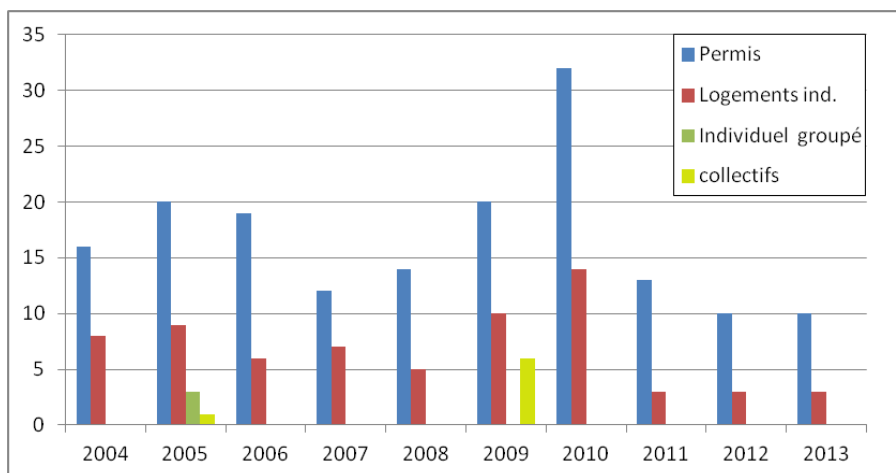
communes date de cette période) alors que Beauthuil connaissait une progression soutenue mais moins marquée ; cette dernière a connu une forte croissance au cours de la décennie 90.

Un quart des logements de Beauthuil ont été créés entre 1990 et 2003.

La période récente se caractérise par une progression continue du parc des résidences principales avec une dynamique qui se poursuit.



3.4. Constructions neuves²



Au cours des dix dernières années, le parc de logements connaît une progression continue, avec une progression pour la période récente (2004-2013) pour les communes du SIVU de près de 70 nouveaux logements individuels, et 7

logements collectifs.

Beauthuil reste la commune qui connaît la plus forte dynamique avec la création de 33 nouveaux logements durant la période de 2004-2013 (dans le même temps 19 nouveaux logements se réalisaient à Saints et 16 à Mauperthuis).

En moyenne ce sont donc sur la période récente 7 nouveaux logements qui se sont créés à l'échelle des trois communes composant le SIVU, ou respectivement 2 logement/an à Beauthuil, 1,9 à Mauperthuis et 4 à Saints.

La construction neuve représente sur la période 1999-2012 (période de référence INSEE) une croissance moyenne annuelle de **8,6** logements.

² Source : SITADEL

4. ELEMENTS DE SYNTHESE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

4.1. Analyse et évolutions du parc

A l'image de nombreuses communes rurales de Seine et Marne, les villages de Beauthuil, Mauperthuis et Saints ont connu une progression continue de leur population communale. Cette croissance de la démographie de chaque commune s'est accompagnée d'une progression du parc de logements. Depuis le milieu des années 70 ce sont plus de 470 logements qui ont été créés à l'échelle des 3 communes.

En terme de consommation d'espace associée à ces créations de logements se sont plus de 24,2 ha d'espaces urbanisés et 25,7 d'espaces verts urbains qui sont apparus à l'échelle des trois communes.

Dans le même temps les résidences principales progressaient de l'ordre de 313 unités (donc 270 sont des créations de logements).

Depuis 1990 (données MOS) la consommation moyenne de terrain par logement peut être estimée à 1800 m²/logement.

Ce ratio relativement important s'explique en particulier par la localisation des constructions, dont une part importante s'est faite dans les hameaux et où les emprises construites sont souvent associés à de vastes emprises de jardins (espaces engazonnés en particulier).

4.2. Estimation du besoin en logements

4.2.1. Rappel : objectifs du SCoT

Les communes telles que Beauthuil, Mauperthuis et Saints sont identifiées comme des pôles de proximité ou l'objectif principal est de favoriser un développement urbain au sein du tissu urbain existant, en limitant voire en interdisant le développement urbain à l'échelle des hameaux et des écarts.

En terme de consommation d'espace les dispositions du SCoT s'inscrivent dans le respect des dispositions du SDRIF qui fixe des objectifs précis en matière de consommation d'espaces et d'extension de l'urbanisation (au maximum 5% d'extension à l'horizon 2030 par rapport aux espaces urbanisés de référence identifiée en 2012).

4.2.2. Estimation locale

Une mise en parallèle entre ce développement du parc de logement, la consommation d'espace, le potentiel constructible résiduel sera abordée dans les paragraphes suivants afin d'étayer les choix en matière de prospective de croissance, de besoins de fonciers et d'objectifs de modération de la consommation de l'espace.

L'estimation des besoins de réalisation de logement à l'échelle d'une collectivité est réalisée à partir de projections basées sur les évolutions passées et la définition de perspectives d'évolutions démographiques et de taille des ménages. Au regard des évolutions démographiques récentes, la poursuite de la croissance devrait se faire à la fois par le solde naturel et le solde migratoire.

L'appréhension des besoins en logements, essentiellement basée sur une approche statistiques, ne permet de donner qu'un aperçu de la tendance d'évolution de chaque commune. Cette tendance étant cependant fortement conditionnée par de nombreux facteurs externes qui ne rentrent que très peu en ligne de compte dans la définition des chiffres bruts issus de l'analyse statistique.

En effet, le caractère rural et la qualité du cadre de vie tendent à une sédentarisation accrue des habitants et d'autre part le statut des trois communes fait que la décohabitation des jeunes se fait nécessairement en dehors du périmètre de chaque village au droit de pôles plus urbains.

Cette évaluation des besoins en logement et la définition d'une politique communale d'évolution urbaine est basée sur l'estimation du point mort (ou point d'équilibre), les besoins en termes de renouvellement du parc et surtout la définition d'un scénario de croissance sensiblement cohérent avec les évolutions passées et actuelles qui caractérise ce territoire.

*Explication du point mort : le point mort a pour objet de définir le potentiel de logement à créer pour le maintien d'une population équivalente. L'objet du point mort est de mesurer les différents mouvements qui affectent le parc de logement et la population et plus particulièrement, **le renouvellement** (nombre de logements créés pour compenser les logements vétustes ou désaffectés), **le desserrement** (Le desserrement des ménages résulte de la décohabitation définie comme le moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre). Les formes de décohabitations sont multiples mais les deux principales sont la décohabitation juvénile (un jeune quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante) et la décohabitation par éclatement familial consécutif à la séparation du couple.*

A l'échelle des trois communes, le renouvellement du parc sur la période de 1999 à 2011 est négatif, caractéristique relativement courante dans les communes rurales, qui sont peu voire jamais affectées par des opérations de renouvellement urbain ; au contraire le plus souvent on constate une forte reprise du bâti ancien et des résidences secondaires, en particulier dans des secteurs qui comme celui du PLUi, connaissent une certaine pression immobilière et foncière associée à la proximité d'un centre urbain.

Le desserrement est également très faible et s'explique par la corrélation entre l'augmentation du parc, la progression de la population et la stabilité de la taille des ménages (liée à la croissance de la population liée à la fois au solde naturel et au solde migratoire).

Le desserrement est d'autant moins important que la configuration de l'offre de logements à l'échelle du territoire se prête peu au processus de décohabitation, en particulier des populations de jeunes actifs, avec une faible part de logements de petite et de moyenne taille et surtout un parc locatif faible. La proximité de Coulommiers permet en effet de répondre aux besoins locaux en matière de logements locatifs et de petite taille, propices au processus de décohabitation des jeunes adultes.

Le parc de logements de part sa nature (logements individuels, essentiellement de grande taille) s'adresse essentiellement aux familles avec enfants et aux personnes mobiles.

Le point d'équilibre annuel sur les trois communes est de **0,5**. Cette valeur signifie que pour maintenir la population a son niveau actuel, il conviendrait de créer 1 logement tous les deux ans. Indépendamment de cette conclusion statistique hasardeuse, la principale conclusion de l'analyse permet de conclure que la création de tout nouveau logement à l'échelle du périmètre du PLUi se traduit indubitablement par un gain de population.

Sur la période récente (1999-2011), la progression du nombre de résidences principales (+ 175 unités) a représenté un gain net de 343 habitants.

4.3. Orientations de la politique à l'échelle du PLU intercommunal

Dans le cadre des réflexions pour la concrétisation de son projet de territoire, le SIVU de Beautheil, Mauperthuis Saints a souhaité s'appuyer sur trois potentialités d'évolution de la population communale. Cette approche purement statistique basée sur un taux moyen de croissance et d'habitants par logements permet d'estimer les besoins en logements en fonction de la progression de la population.

Trois modèles ont été envisagés :

➤ **Scénario prospectif :**

Ce scénario s'appuie sur une évolution annuelle de la population de **1,7%/an** (progression équivalente aux évolutions de la population des trois communes entre 1999 et 2011) et une taille des ménages qui reste stable (2,7 personnes par logement).

Ce scénario permet d'estimer à l'horizon 2020 la progression de la population d'environ 500 habitants et près de 1000 à l'horizon 2030 nécessitant la réalisation de près de 190 logements d'ici 2020 et 370 logements d'ici 2030, soit une production moyenne annuelle de 20 à 25 nouveaux logements.

➤ **Scénario tendanciel :**

Ce scénario s'appuie sur une évolution population de l'ordre de **1,34%/an** (progression équivalente à la dernière décennie) et une taille des ménages qui reste stable. Cette tendance permet d'estimer la progression de population communale à l'horizon 2020 à +400 habitants et à l'horizon 2030 à près de 740 habitants. Ce scénario nécessiterait la réalisation de 74 logements d'ici 2020 et environ 270 logement d'ici 2030 soit une création moyenne de **15 à 18 logements /an**

➤ **Scénario conjoncturel**

Ce scénario s'appuie sur la perspective générale mis en avant par le SCoT à l'échelle du territoire, à savoir une problématique de fond basée sur une croissance de l'ordre de **0,7%/an** et une taille des ménages qui reste toujours stable.

A l'horizon 2020 l'application de ce scénario serait susceptible d'envisager une progression de la population de l'ordre de 200 habitants et près de 390 habitants à l'horizon 2030.

Ce scénario nécessiterait la création d'environ 70-75 logements d'ici 2020 et 130 à 150 logements d'ici 2030. Soit une création brute moyenne annuelle de **10 logements par an**.

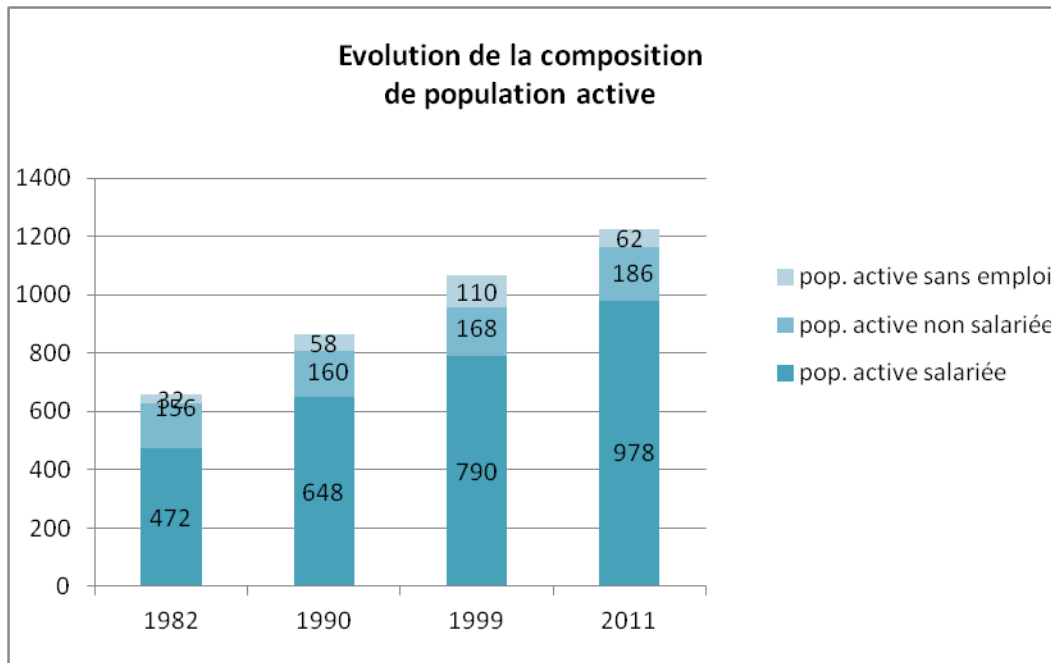
Au regard de ces scénarios potentiels, le choix de la commune en matière de développement et d'organisation de son développement urbain s'est porté sur le **scénario conjoncturel**, plus à même de permettre la préservation du caractère rural du territoire et surtout de suivre les prescriptions du SCoT en matière de croissance démographique et de consommation d'espace.

Par ailleurs le projet communal ne se veut pas un simple instrument à libérer du foncier constructible, au regard des évolutions foncières et immobilières, de la nécessaire réorganisation du territoire (prise en compte de l'important développement à l'échelle des hameaux au cours des 20 dernières années en particulier) le projet de PLUi se doit d'être l'outil d'une politique à même d'assurer une préservation plus optimum des espaces agricoles et naturels, de s'inscrire dans les objectifs du SCoT de diversification de l'offre de logements permettant et ainsi de répondre à de manière plus effective au logement des personnes à revenus modestes.

Au regard des objectifs du SCoT du Pays de Coulommiers la concrétisation de ce scénario nécessiterait la mise à disposition au maximum d'environ 6 à 8 ha de foncier (ratio moyen de 16 log/ha pour l'individuel et d'au minimum 20 log/ha pour le locatif).

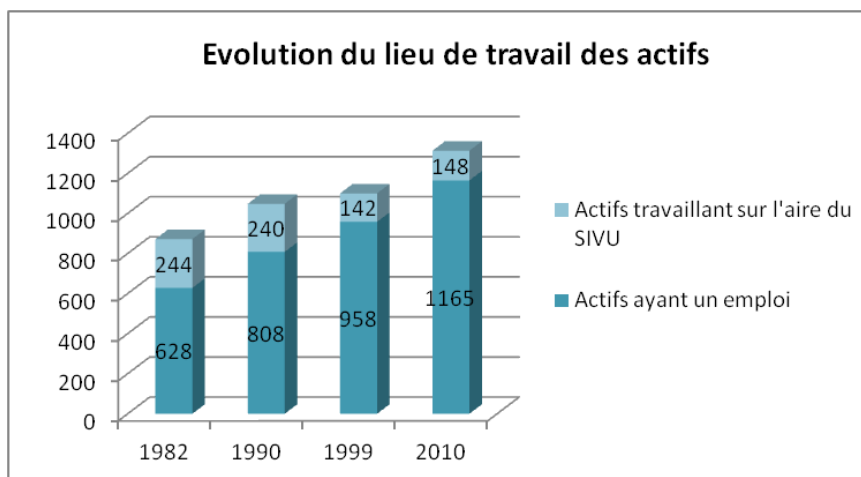
5. ECONOMIE ET ACTIVITES

5.1. Population active



La population active présente au sein du SIVU a connu une progression équivalente à la croissance démographique ; la part des actifs dans la population générale ayant même progressé plus rapidement, traduisant le phénomène de périurbanisation spécifique du territoire. A l'image de nombreuses autres communes rurales à caractère périurbain, les communes de Beauthiel, Mauperthuis et Saints attirent majoritairement des couples actifs avec des enfants qui souhaitent bénéficier d'une certaine proximité des pôles d'emplois et de services (Coulommiers n'est qu'à quelques minutes) tout en bénéficiant d'un cadre de vie de qualité, de services et d'équipements et de marché immobilier moins onéreux (quoiqu'ayant connu de forte progression) que des espaces plus proches de l'agglomération parisienne.

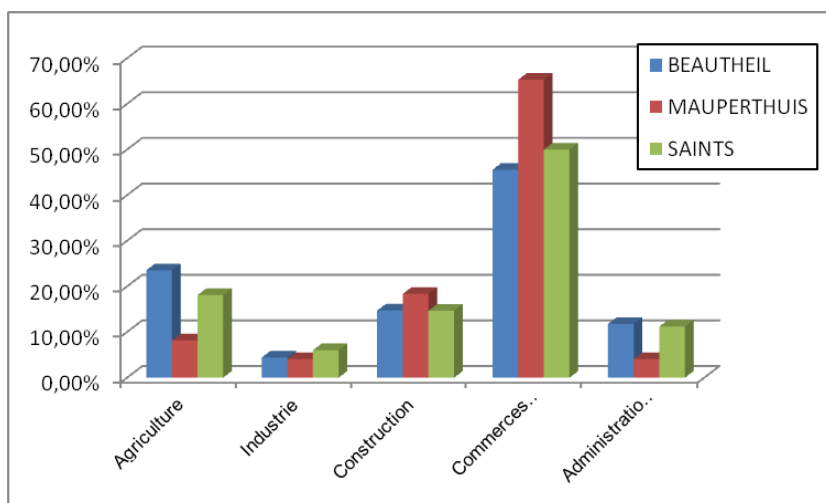
5.2. Lieu de travail des actifs



A l'image de nombreuses communes la part des actifs résidents est en baisse, traduisant une diminution de l'emploi local. La majorité des actifs résidant au sein du territoire sont des actifs pendulaires qui quittent quotidiennement le territoire pour exercer leur activité professionnelle. Même

si Coulommiers apparait comme le première pole en termes d'emploi, une part de plus en plus importante des habitants du territoire effectue des migrations vers l'agglomération parisienne.

5.3. Activités et services



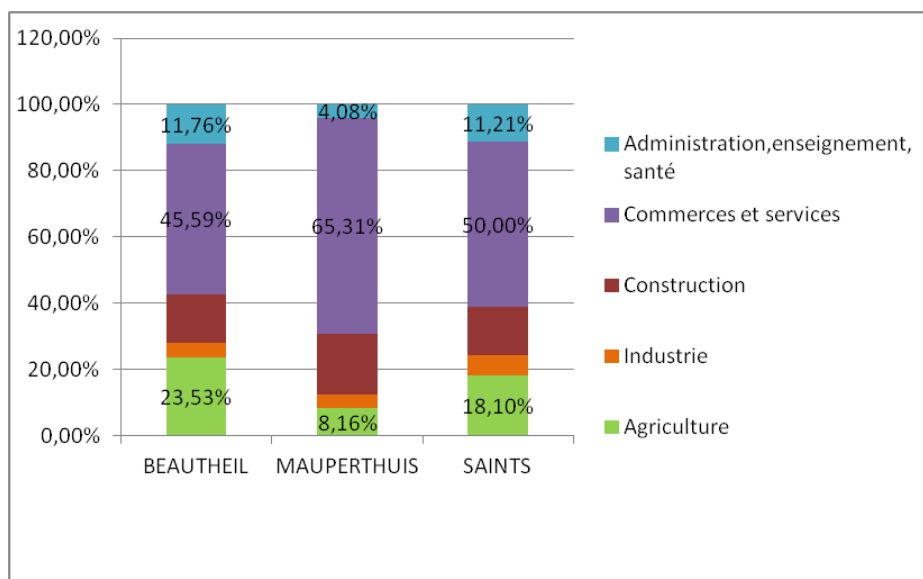
La proximité de Coulommiers ne facilite pas le maintien d'une offre de commerces de proximité à l'échelle des 3 communes. Indépendamment de cette offre de commerce de proximité. Le territoire bénéficie grâce aux actions de l'intercommunalité d'une offre d'équipements satisfaisante en particulier en ce qui concerne les équipements scolaires et périscolaires.

De même dans le cadre de sa politique de développement économique l'intercommunalité s'est attachée à hiérarchiser son offre en termes d'accueil des implantations économiques en centrant cet accueil sur l'agglomération de Coulommiers et sur des espaces spécifiques (zone artisanale d'Amillis par exemple).

Ce sont au total 233 entreprises qui sont recensées à l'échelle des trois communes, ou prédominent nettement les activités de commerces et de services.

A noter cependant des activités plus spécifiques comme la présence de bar restaurant dans les villages de Mauperthuis et de Saints.

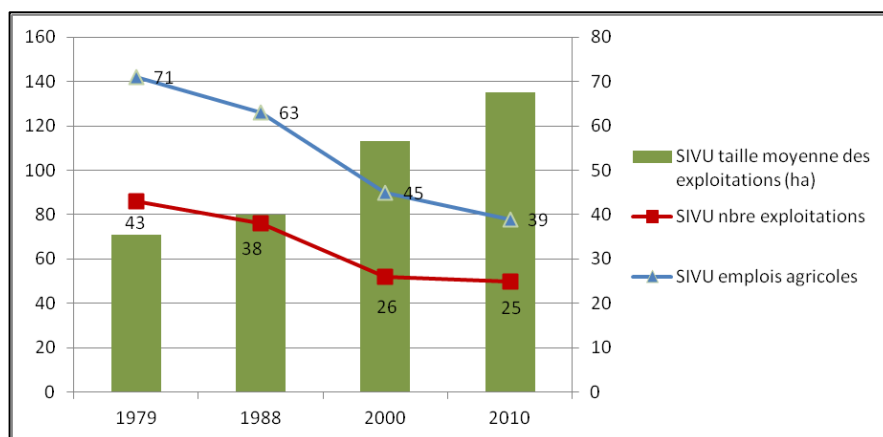
De même à Saints une activité d'extraction d'argiles et de production de tuiles est également présente.



L'agriculture bien que ne représentant que peu d'emplois reste l'activité la plus importante en terme d'occupation de l'espace.

5.4. Activités agricoles

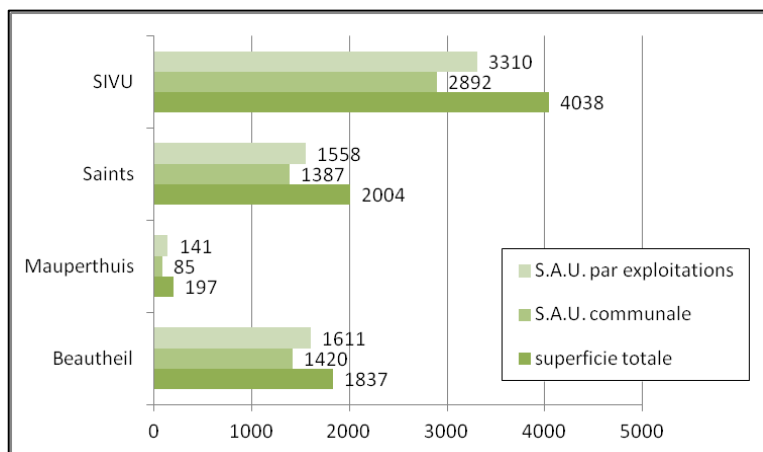
5.4.1. Structures agricoles



A l'image des structures agricoles en général, l'activité agricole à l'échelle du territoire a connu de profondes mutations avec une diminution importante du nombre d'exploitations s'accompagnant d'une concentration caractérisée par une augmentation de la

taille moyenne des exploitations.

En 2010 ce sont au total 25 exploitations qui sont recensées à l'échelle des trois communes, avec une forte variabilité spatiale essentiellement liée à la taille de chaque commune et aux modes d'occupation des sols. Mauperthuis en raison de la faible emprise de son finage est la commune qui comporte le moins d'exploitations, et c'est à Beauthiel que l'on trouve le plus de sièges d'exploitation. C'est également dans cette commune que l'on rencontre le plus d'implantations isolées caractéristiques de l'image de la Brie agricole.



En termes d'occupation de l'espace c'est également à Beauthiel que l'agriculture représente la plus importante forme d'occupation de l'espace, avec une Surface Agricole Utile représentant 77 % du territoire communal. A Saints la SAU représente 69 % du territoire et seulement 43 % à Mauperthuis.

D'une manière générale si la Surface Agricole Utilisée par les exploitations reste stable à l'échelle des trois communes, l'on constate une modification des pratiques culturales avec une diminution des surfaces en herbe en particulier, et un développement des cultures « industrielles ».

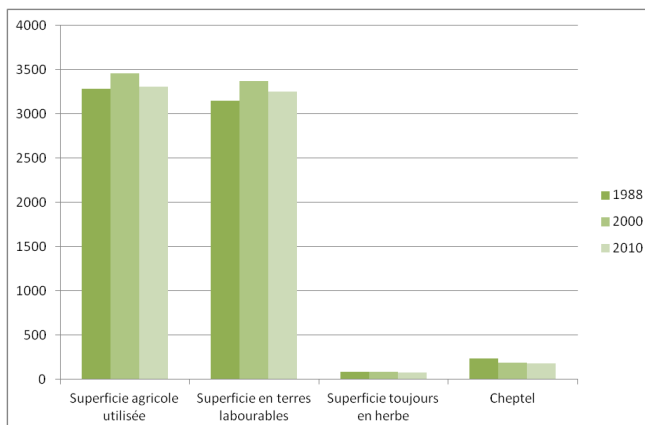
La situation géographique du territoire avec la vallée de l'Aubetin, associée au caractère humide de ces espaces a permis cependant de maintenir une activité d'élevage certes moins prégnante, mais qui perdure permettant le maintien de prairies permanentes au sein de la vallée.



5.4.2. Occupation des terres cultivées



Les terres agricoles sont essentiellement constituées par des parcelles labourables, occupées par des cultures annuelles. Les prairies se concentrent au niveau de la vallée de l'Aubetin. A noter également dans les formes d'occupation de l'espace, la présence de secteurs ni réellement boisés ni cultivés (souvent des anciens vergers en friche qui se rencontrent aux abords des différents espaces urbanisés).



C. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE ET ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

A l'interface entre les espaces agricole ouverts de l'Est Seine et Marnais, et les espaces périurbains de l'Ouest du département, bénéficiant d'un positionnant intéressant par rapport à la ville de Coulommiers, les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints connaissent une évolution continue et marquée de leurs populations. Cette progression démographique s'est accompagnée d'une forte progression du parc de logements.

Cette croissance tend aujourd'hui à diminuer, mais elle n'en reste pas moins positive, le territoire du SIVU connaissant une évolution annuelle de l'ordre de 1,3% au cours des dernières décennies.

Cette forte progression de la population de ces communes au caractère rural encore prégnant conforte le caractère périurbain qui caractérise toute cette frange du département de Seine et Marne à la jonction entre une partie Est fortement agricole et une partie ouest nettement urbanisée.

Indépendamment de ces évolutions sociodémographiques qui inscrivent ce territoire ainsi que l'ensemble du Pays de Coulommiers dans une attractivité vis-à-vis du desserrement francilien, Beautheil, Mauperthuis et Saints restent des communes rurales au cadre de vie de qualité.

Ce sont ces dualités entre ruralité recherchée, maîtrise des évolutions urbaines mais également préservation des caractéristiques agricoles et naturelles du territoire qui sont aujourd'hui le cœur des enjeux du projet de Plan Local d'Urbanisme mené à l'échelle de ces trois communes.

En effet au-delà de la perception et de l'anticipation des caractéristiques et des évolutions socio-économiques du territoire, à même de permettre la définition d'objectifs d'évolution de la commune, la prise en compte d'un cadre de vie de qualité reposant sur la typologie paysagère du territoire, la nécessaire préservation des espaces agricoles et naturels, et la gestion du développement urbain sont également des enjeux forts qu'il convient nécessairement de prendre en considération.

Ces enjeux d'organisation et de préservation des caractéristiques physiques de ces territoires sont d'autant plus prégnants que ces communes disposent d'un patrimoine bâti, naturel, paysager offrant un cadre de vie de qualité qu'il convient également de préserver et de mettre en valeur.

La définition d'une politique intercommunale en matière de développement urbain se doit donc de prendre en considération non seulement les caractéristiques de ces évolutions, mais également la nature et les spécificités de ce développement urbain, ayant conduit à une configuration géographique et urbaine atypique qu'il convient certainement aujourd'hui d'encadrer.

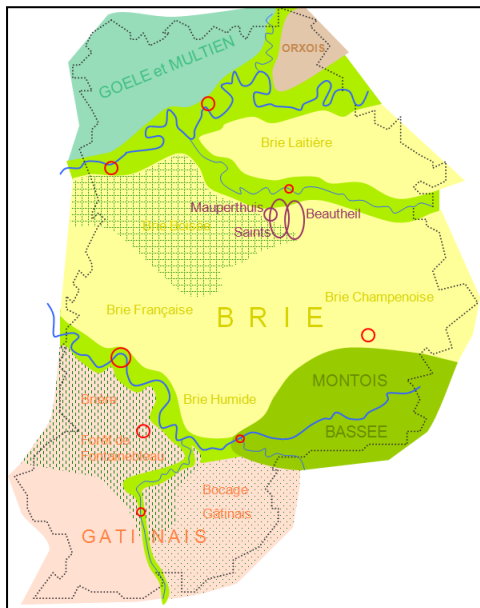
Au regard de ces différents éléments le projet de document d'urbanisme se doit de s'inscrire dans la prospective territoriale définie par le SCoT du Pays de Coulommiers en s'appuyant sur un scénario de croissance de l'ordre de 7 à 8 nouveaux logements par an à l'échelle des trois communes, et en privilégiant la densification des espaces urbains existants, et en rationalisant la consommation de l'espace, en urbanisant prioritairement les espaces résiduels présents au sein des trames bâties et surtout en encadrant le développement des écarts.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. CADRE PHYSIQUE

1. GEOGRAPHIE ET PAYSAGES

1.1. Echelle micro-régional



Saints, Beautheil et Mauperthuis s'inscrivent dans un ensemble géographique à l'interface entre Brie Champenoise et Brie Boisée.

La Brie est une vaste contrée à l'est de Paris, entre Seine et Marne; caractérisée par un paysage de plateaux et de vallées encaissées, dont les principales sont celles du Petit et du Grand Morin, de l'Yerres et de la Voulzie.

Le nom viendrait du gaulois briga, désignant une hauteur défensive. Le plateau correspond pour l'essentiel à la couche de calcaire sannoisien, souvent silicifié en meulière et recouverte de limons fertiles, et va de 85 m à l'ouest à 255 m à l'est où il se termine par la côte d'Île-de-France.

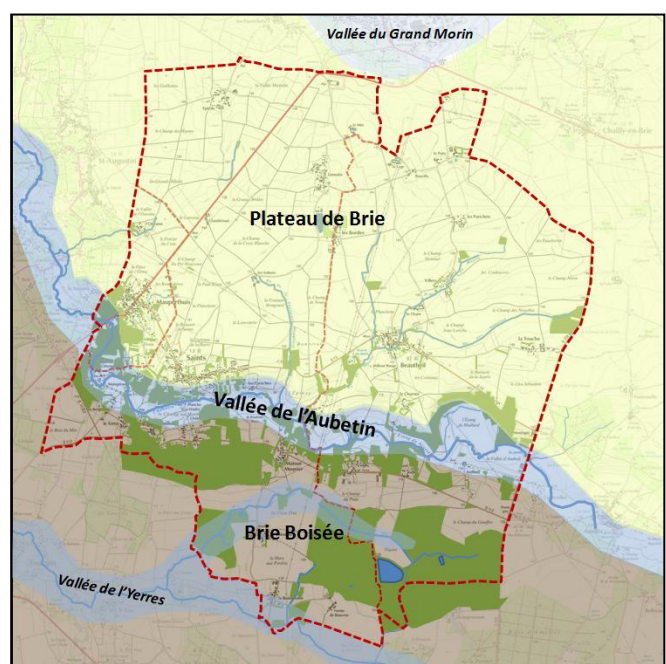
Jadis lieu des grandes foires de Champagne, la Brie a ensuite participé avec la Champagne à la double

fonction de glacis de protection de Paris et de grenier de la capitale. Elle s'est illustrée dans la production de céréales et dans l'élevage ovin et bovin, notamment laitier. De nos jours, elle est une terre de grandes cultures.

1.2. Echelle locale

S'inscrivant dans les petites régions naturelles de la Brie Boisée et de la Brie des Etangs, le territoire intercommunal est marqué par la vallée de l'Aubetin. Toute la partie Nord du territoire s'inscrit dans la typologie des paysages ouverts de plateau caractéristique de la Brie.

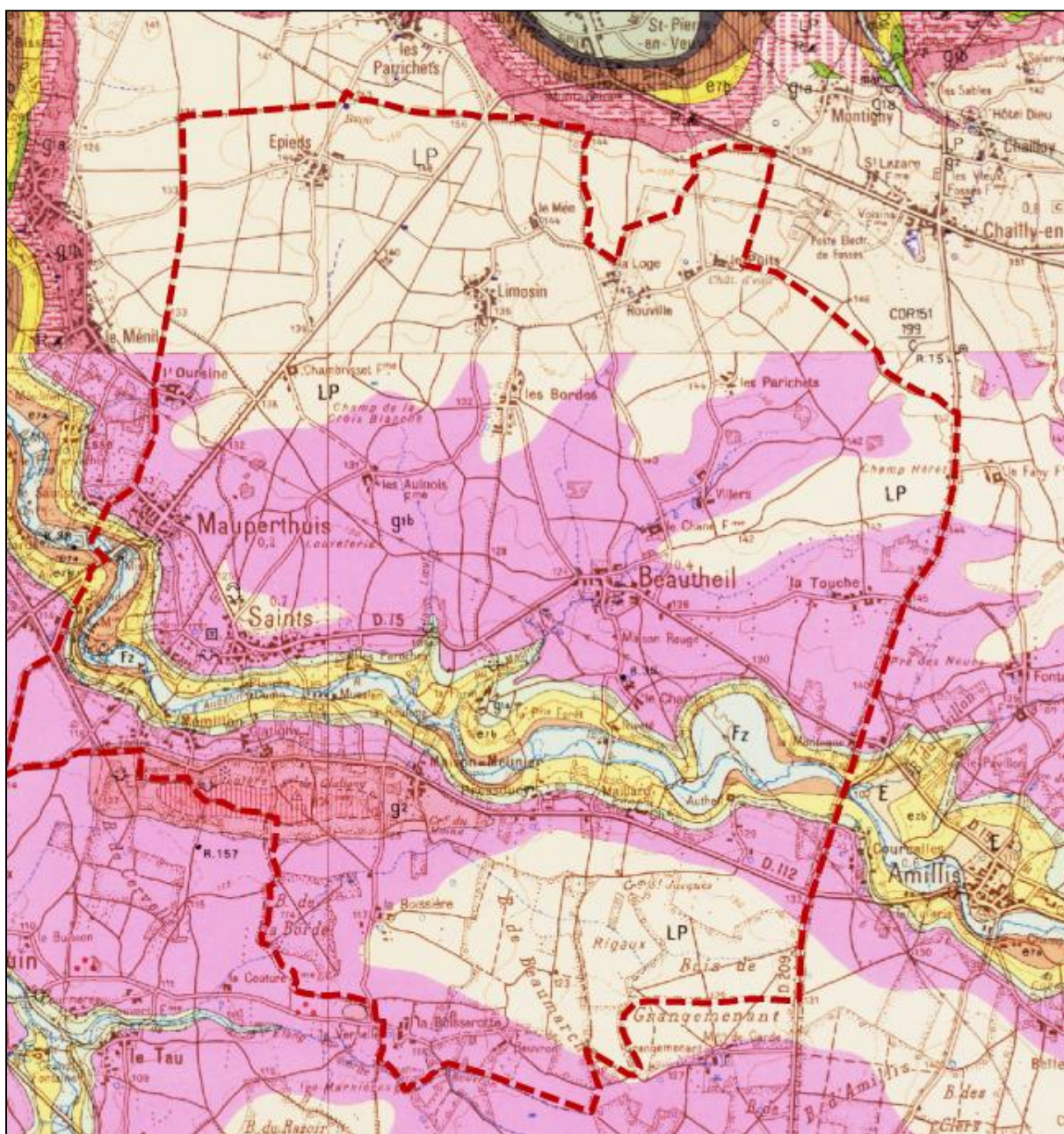
Le sud du territoire se caractérise par une mosaïque où alternent espaces agricoles et massifs boisés. A l'interface entre ces deux ensembles, la vallée de l'Aubetin marque de son empreinte la topographie locale créant une dépression au sein de ce vaste ensemble de plateau.



La structure géographique du territoire s'accompagne d'une occupation des sols variée. Le Nord agricole est largement voire totalement dévolu aux vastes parcelles cultivées, ponctué par des unités bâties initialement agricoles (fermes isolées, hameaux). La vallée de l'Aubetin se caractérise quant à elle par une diversité des formes d'occupation des sols, avec une alternance de petites parcelles agricoles, de prairies, de boisements humides. La partie Sud quant à elle se caractérise essentiellement par sa couverture forestière marquée par de vastes ensembles boisés, où les terres cultivées viennent s'insérer au sein de ces ensembles donnant une impression de clairières.

2. GEOLOGIE ET FORMES DU RELIEF

2.1. Structure géologique



L'ensemble du plateau est constitué par un ensemble marno-calcaires du Stampien (g1a et g1b), caractéristique du plateau de Brie. D'une manière générale cet ensemble est recouvert de dépôts limoneux (LP limons des plateaux) constitués de matériaux très fins (sables et argiles). Ce substrat qui ponctuellement peut atteindre plusieurs mètres d'épaisseur accueille les principales emprises agricoles. A mesure qu'on se rapproche de la vallée de l'Aubetin, cette couverture limoneuse tend à disparaître découvrant les horizons du Stampien Inférieure (g1b) composés de calcaire et meulière de Brie. La formation de Brie, épaisse d'une vingtaine de mètres, est essentiellement représentée par des bancs ou des blocs de meulière disjoints dans une matrice argileuse brun-vert, grise ou rousse.

Le territoire se caractérise également par la présence de placage de grés de Fontainebleau, (butte de Glatigny).

La vallée de l'Aubetin a entaillé cet ensemble de plateau dégageant des horizons marno-calcaires du Stampien inférieur et du Ludien. Le calcaire de Champigny qui constitue l'assise de ces différents horizons marneux est peu perceptible, ses affleurements étant le plus souvent recouverts de dépôts alluvionnaires.

2.2. Formes du relief

Comme cela l'a été évoqué précédemment la structure topographique de ce territoire est une structure de plateau marqué par les inflexions et dépressions créés par les vallées des différents cours d'eau qui encadrent cet ensemble. Au Nord la vallée du Grand Morin, marque de son emprise la limite du périmètre d'étude. La vallée de l'Aubetin crée une dépression au sein de cet espace, son tracé est d'autant plus prégnant qu'il est souligné par un coteau assez marqué.

Au Sud les placages des sables et grés de Fontainebleau marque le point haut de cette zone de transition entre bassin versant de l'Aubetin et bassin versant de l'Yerres.

La partie sud du territoire vient s'insérer dans un ensemble topographique plan qui s'inscrit dans une légère dépression qui converge vers le ruisseau de Beugnon puis vers la vallée de l'Yerres.

Chaque commune en fonction de sa situation géographique s'inscrit dans un faciès topographique spécifique, avec un principe de localisation pour les villages à l'interface entre le plateau et les vallées (Aubetin pour Mauperthuis et Saints, ru de Maclin pour Beauthel

Le coteau qui surplombe la vallée de l'Aubetin offre des perspectives intéressantes sur la vallée et les fronts bâtis de certains villages.

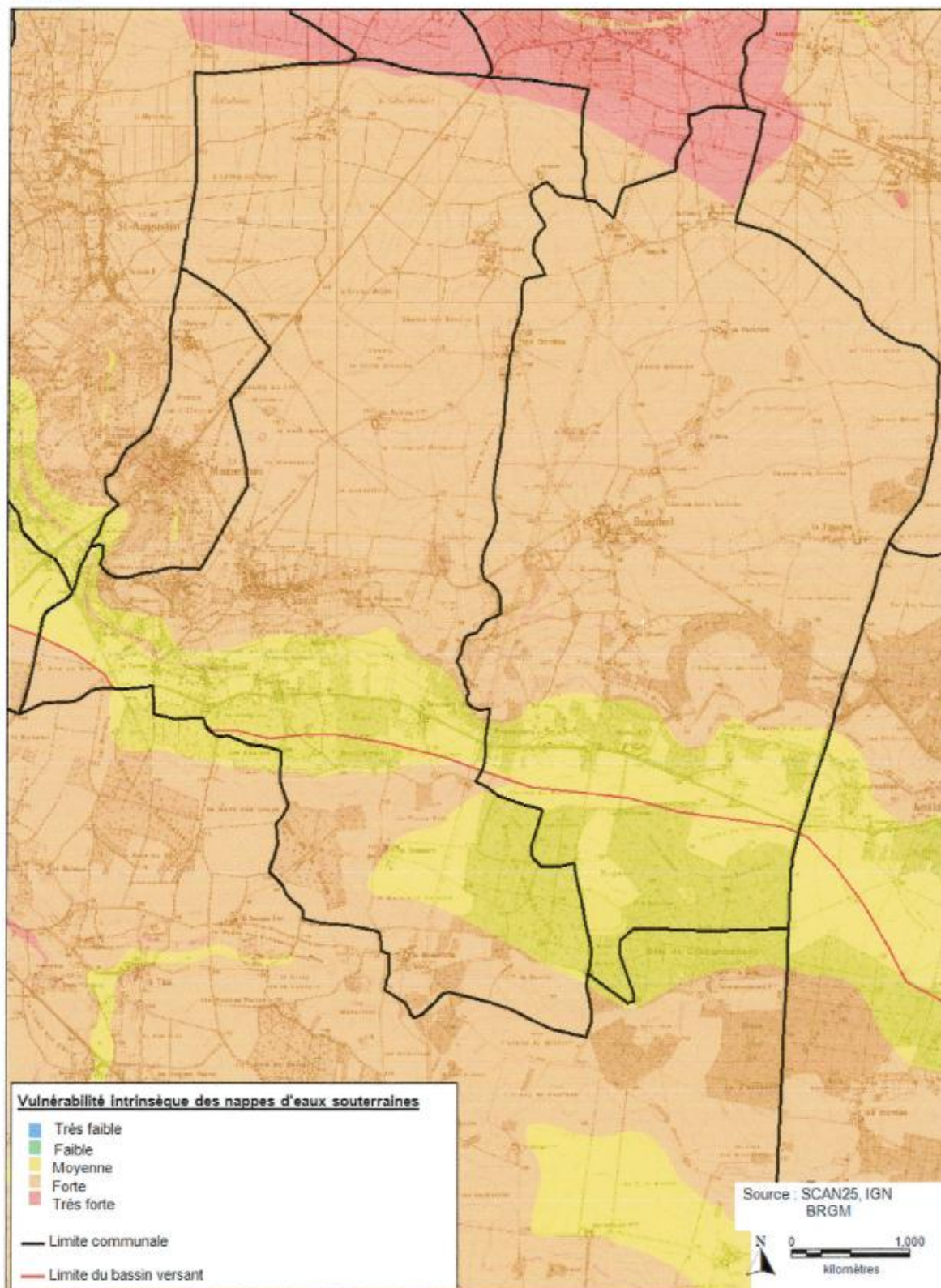
3. HYDROLOGIE

3.1. Eau souterraine

L'ensemble du territoire s'inscrit dans le cadre hydrogéologique de la masse d'eau des calcaires de Champigny. C'est au sein de cette masse d'eau que sont réalisés les prélèvements pour l'adduction en eau potable de l'ensemble des communes.

Cette ressource présente une vulnérabilité importante (de moyenne à forte) qu'il convient de prendre en considération dans le cadre de la définition du projet de territoire.

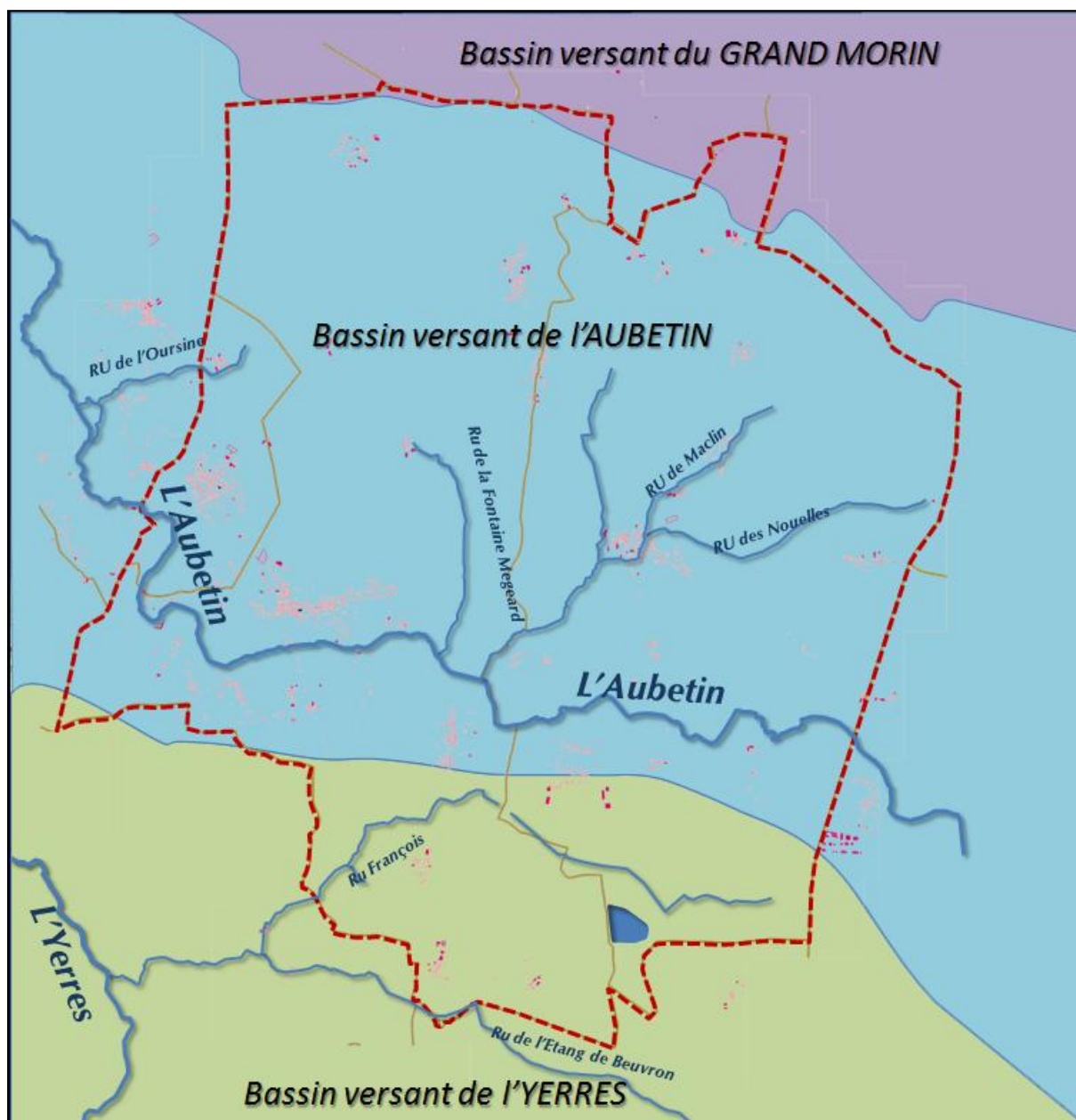
Vulnérabilité intrinsèque des nappes d'eaux souterraines



3.2. Réseau hydrographique

3.2.1. Cadre général

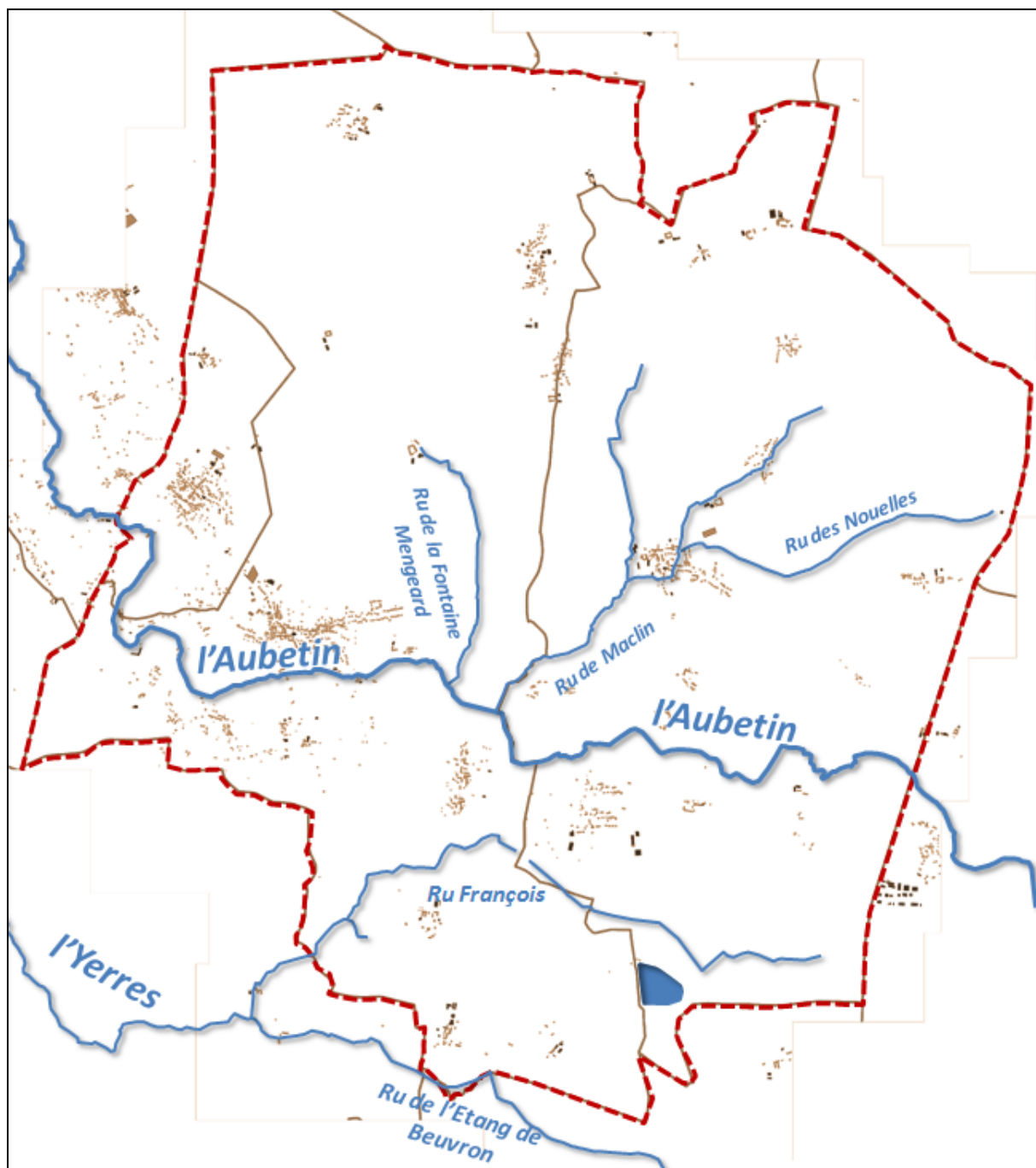
Le territoire du SIVU de Beauthel, Mauperthuis et Saints s'inscrit à l'interface trois bassins versants. Au sud le bassin versant de l'Yerres, puis le bassin versant de l'Aubetin qui draine la majorité du territoire des trois communes, et enfin sur la frange Nord la bassin versant du Grand Morin.



3.2.2. Réseau hydrographique local

Organisé autour de l'Aubetin, le réseau hydrographique local se compose d'un ensemble de rus, ruisseaux et fossés ; l'Aubetin suit une direction générale Est-Ouest et amorce au niveau de Mauperthuis une bifurcation suivant une direction Sud Nord avant de rejoindre la vallée du Grand Morin. L'ensemble des terres du plateau, à l'exception de l'extrémité Nord du territoire, sont drainées vers l'Aubetin par un ensemble de ruisseau et de fossés, quelquefois peu

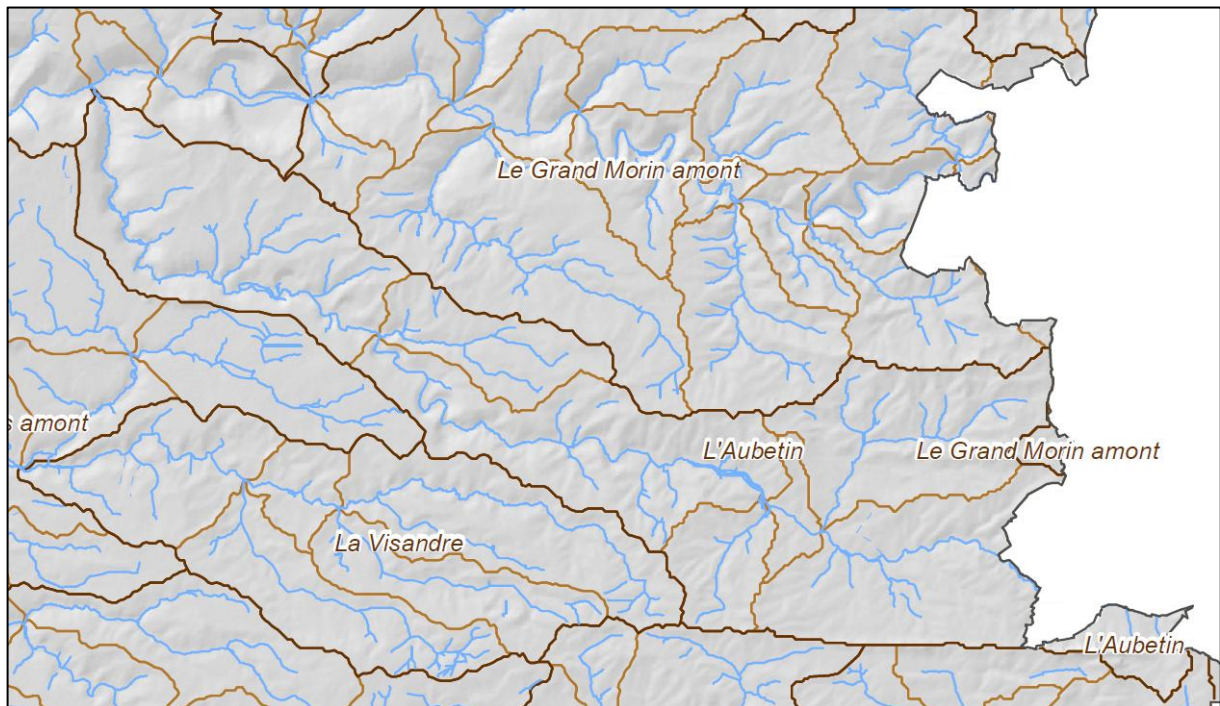
perceptibles dans la topographie communale, seulement soulignés par les bandes enherbées et les quelques boisements qui les accompagnent.



La vallée de l'Aubetin marque nettement le territoire, par son emprise et l'occupation des sols qui l'accompagne (prairies, boisements humides,...).

Le territoire communal est compris dans l'unité hydrographique des Morins, et s'inscrit principalement au sein de la masse d'eau HR 151 dite de l'Aubetin.

L'Aubetin est un affluent rive gauche du Grand Morin qui prend sa source dans le département de la Marne au niveau de la commune des Essarts le Vicomte et poursuit son cours sur près de soixante kilomètres pour se jeter dans le Grand Morin au niveau de la commune de Pommeuse.



Son bassin versant, essentiellement agricole, couvre une superficie 270 km². Sa qualité est fortement dégradée tant au niveau de physico-chimique que naturel. En effet sa ripisylve, sur toute la partie amont de son cours, est quasi-inexistante et il subit de nombreux rejets de drains agricoles, et l'apport de nombreuses particules par le lessivage de ses versants.

Au niveau du territoire des trois communes l'Aubetin retrouve un aspect plus « traditionnel » avec une vallée couvrant plusieurs centaines de mètre de largeur et une occupation des sols où prédominent les boisements et les surfaces enherbées.

A partir de Saints, la vallée de l'Aubetin accueille de plus en plus de constructions, initialement liée à l'usage de l'hydraulique, les constructions se sont au fil du temps largement développées au sein de cet espace, conduisant aujourd'hui la partie aval de l'Aubetin (en dehors du périmètre du PLUi) à présenter un important mitage.

3.3. Gestion et protection

Le bassin versant de l'Yverres est couvert par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) approuvé. Un SAGE est un document réglementaire destiné à préserver et améliorer la qualité des milieux hydrauliques et de la ressource en eau qui s'impose aux collectivités, et de fait induit une compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

Le SAGE détaille en fiche action les opérations à mettre en œuvre afin de tendre vers une gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau tant superficielle que souterraine, 5 enjeux prioritaires ont été dégagés à l'échelle du bassin versant :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés.
- Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation.
- Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations.
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Restauration et valorisation du patrimoine et des usages liés au tourisme et aux loisirs.

De même le bassin versant du Grand Morin et donc de l'Aubetin, est couvert par un périmètre de SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) approuvé.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin * versant, aquifère, ...). Il fixe des **objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau** et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Ce document a pour objectif d'assurer de gestion de la ressource en eau qu'elle soit superficielle ou souterraine à l'échelle d'un bassin versant.

L'objectif de ce document réglementaire est de fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre, mais également de répartir l'eau entre les différents acteurs afin de limiter les conflits d'usage. Il a également pour but d'identifier et de protéger les milieux aquatiques sensibles et de définir des actions de développement et de protection des ressources en eau.

Les enjeux principaux issus du diagnostic dans le cadre de l'élaboration du SAGE des deux Morins sont les suivants :

- Enjeu 1 : Améliorer la qualité de l'eau
- Enjeu 2 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Enjeu 3 : Restaurer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et milieux associés
- Enjeu 4 : Délimiter et préserver les zones humides dont les marais de St Gond
- Enjeu 5 : Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau
- Enjeu 6 : Préserver et valoriser les activités touristiques et de loisirs liées à l'eau

Les dispositions de ces documents ont été abordés dans le SCoT du pays de Coulommiers et les prescriptions en matière de préservation des cours d'eau définies par ce document se devront d'être intégrées dans le projet de territoire.

3.4. Zones humides

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la Direction Régionale de l'Environnement (DRIEE) a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

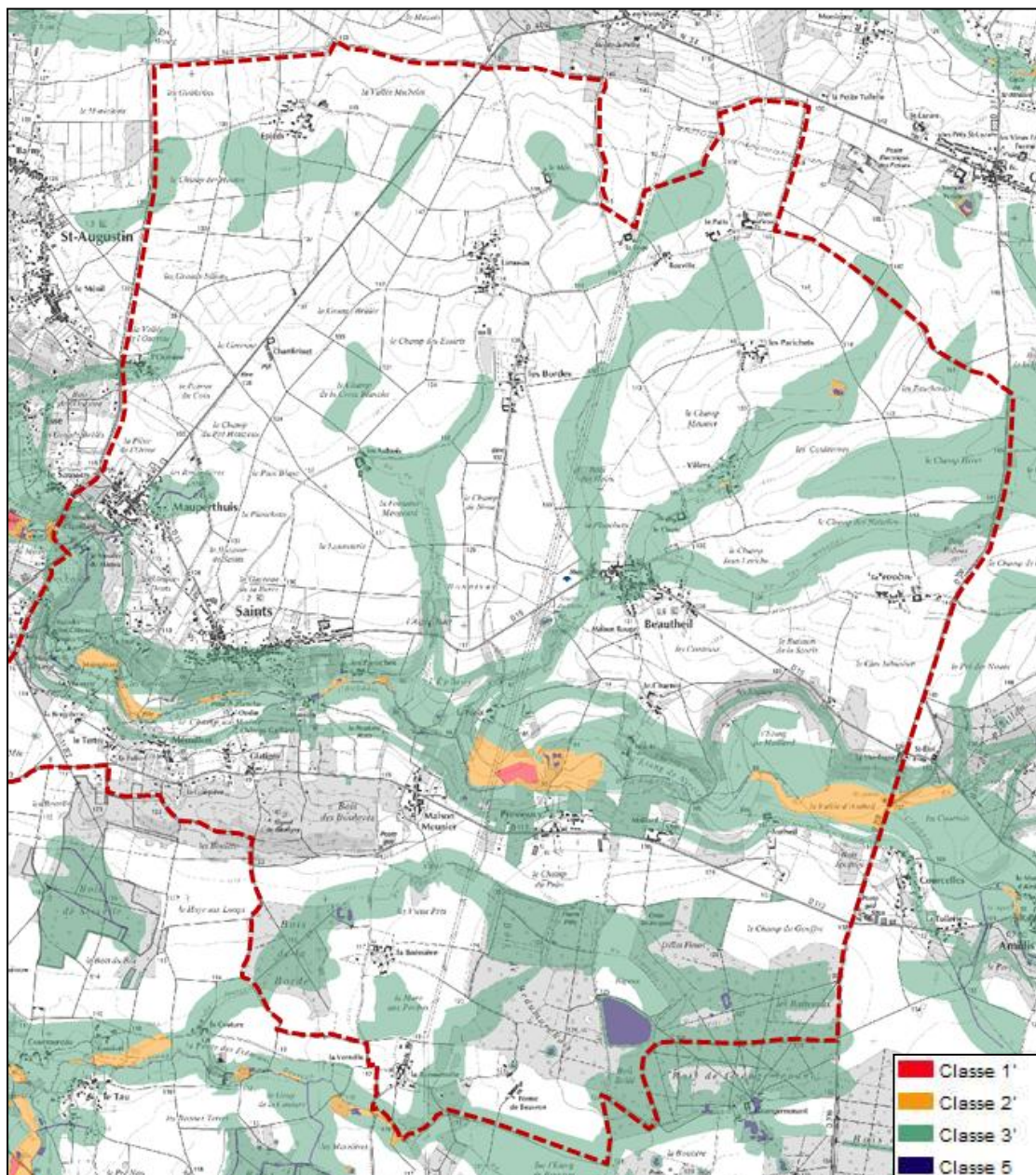
- un bilan des études et une compilation des données préexistantes ;
- l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol

La typologie de ces cinq classes de classification est la suivante :

Classe	Type d'information
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :

	<ul style="list-style-type: none"> - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
Classe 3	Zones pour lesquelles 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.
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

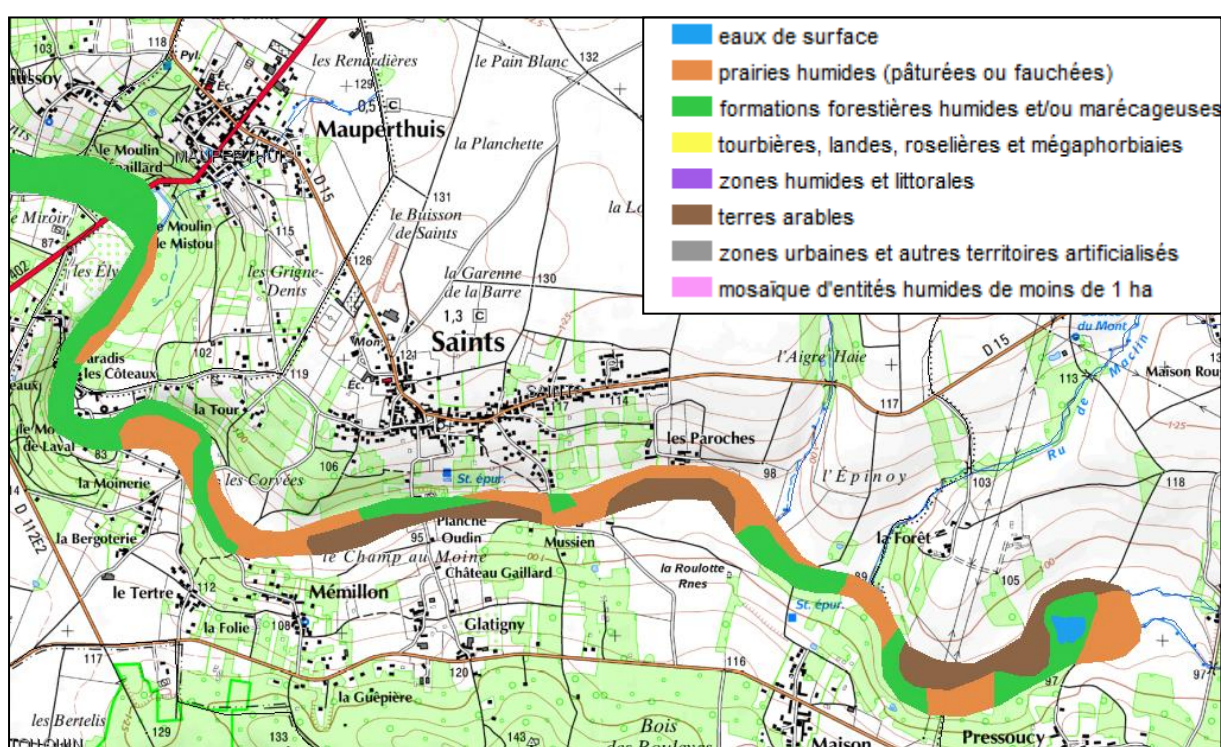
La cartographie suivante matérialise les enveloppes d'alerte potentiellement humides à l'échelle du territoire ; cette carte ne définit cependant pas les zones humides elle détermine au travers de critères objectifs (nature des sols, état des connaissances locales) un potentiel humides qui n'est cependant pas toujours avéré.



A l'échelle du territoire, l'ensemble de la vallée de l'Aubetin et ses affluents sont identifiés en zone de classe 3, pour lesquelles il y a une forte présomption de caractère humide. Autant le caractère humides des terres présentes au sein de la vallée de l'Aubetin est avéré, par contre la présence de zones humides à l'échelle du plateau est moins avérée. Il s'agit le plus souvent d'éléments plus ponctuels (mares par exemple ou des abords de certains axes hydrauliques).

Au cœur de la vallée de l'Aubetin certains espaces par contre sont identifiés en zones de classe 1 et 2 où le caractère humide est indéniable. La prise en compte de ces espaces et leur préservation se doit d'être intégrée dans les objectifs et traduite dans le projet de document d'urbanisme.

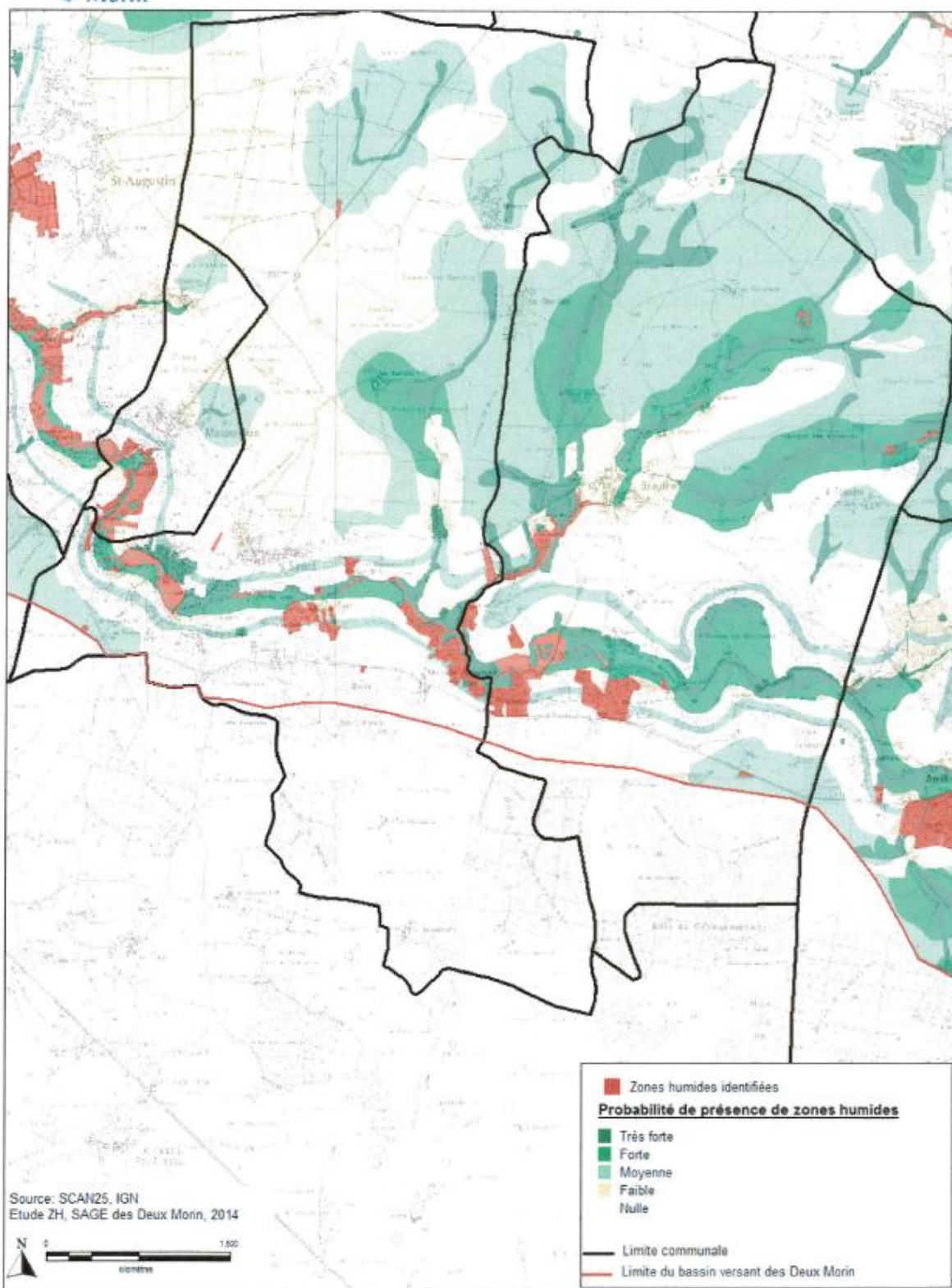
Une autre cartographie élaborée par l'Agence de l'Eau Seine-Normandie permet de dresser une cartographie en lien avec la nature de l'occupation des sols.



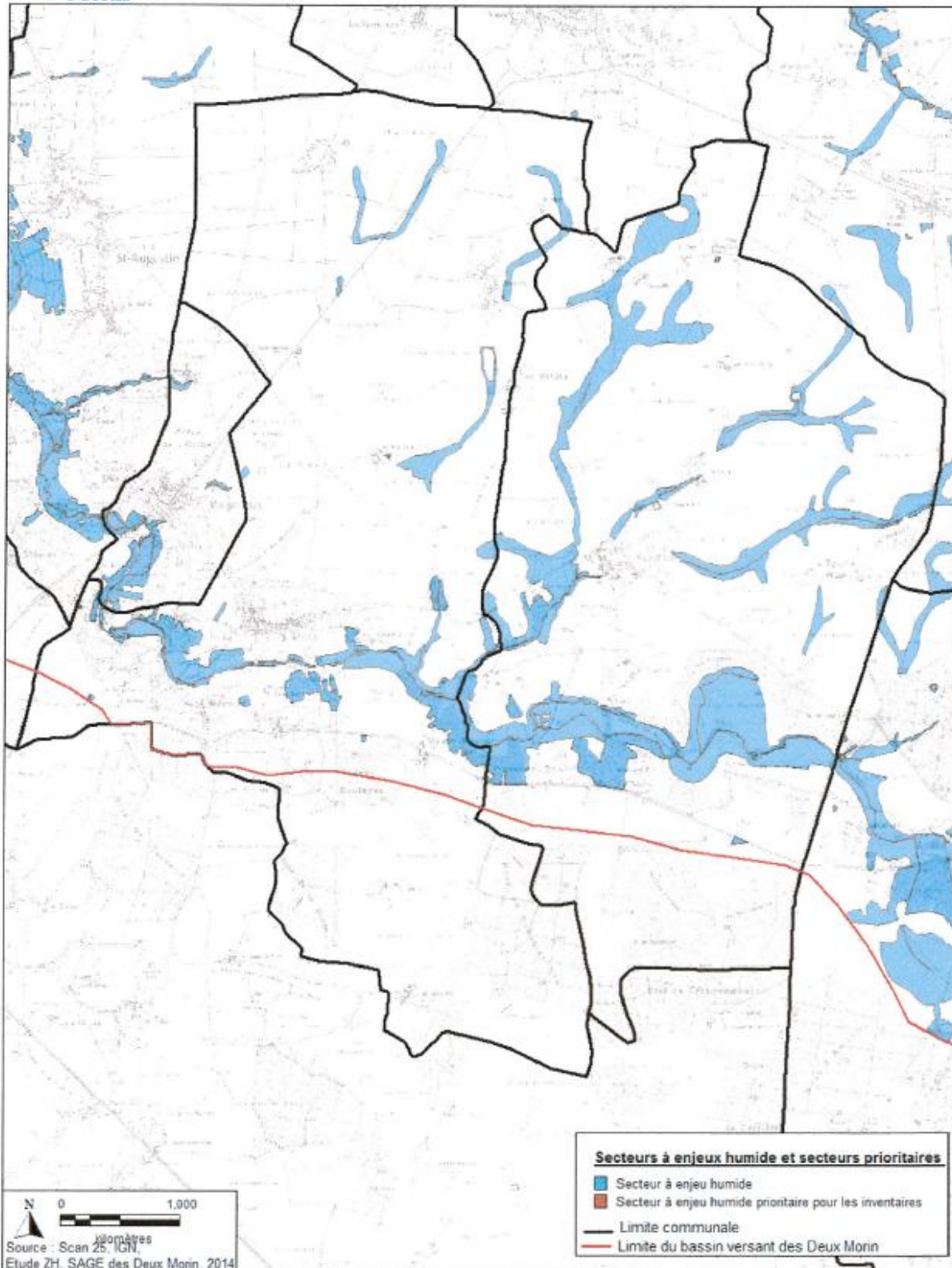
Il ressort nettement que la vallée de l'Aubetin concentre les principales zones humides du périmètre d'étude, il s'agit pour l'essentiel d'un ensemble de terres agricoles (cultures et prairies) et de boisements alluviaux situés aux abords du cours d'eau.

Une cartographie plus précise définie dans le cadre de l'application du SGAE identifie les zones humides prioritaires à l'échelle du bassin versant de l'Aubetin. Ces secteurs ainsi que ceux définis sur le bassin versant de l'Yerres seront retranscrits dans les documents réglementaires du PLU, afin d'assurer une protection optimale de ces espaces.

Prélocalisation des zones humides
du bassin des Deux Morin



Secteurs à enjeu humide et secteurs prioritaires pour les inventaires
de zones humides du bassin versant des Deux Morin



- *Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.*
- *Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.*
- *La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas.*
- *Deux éléments de construction accolés et fondés de manière différente doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.*
- *Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.*
- *Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.*
- *En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie.*
- *Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs*

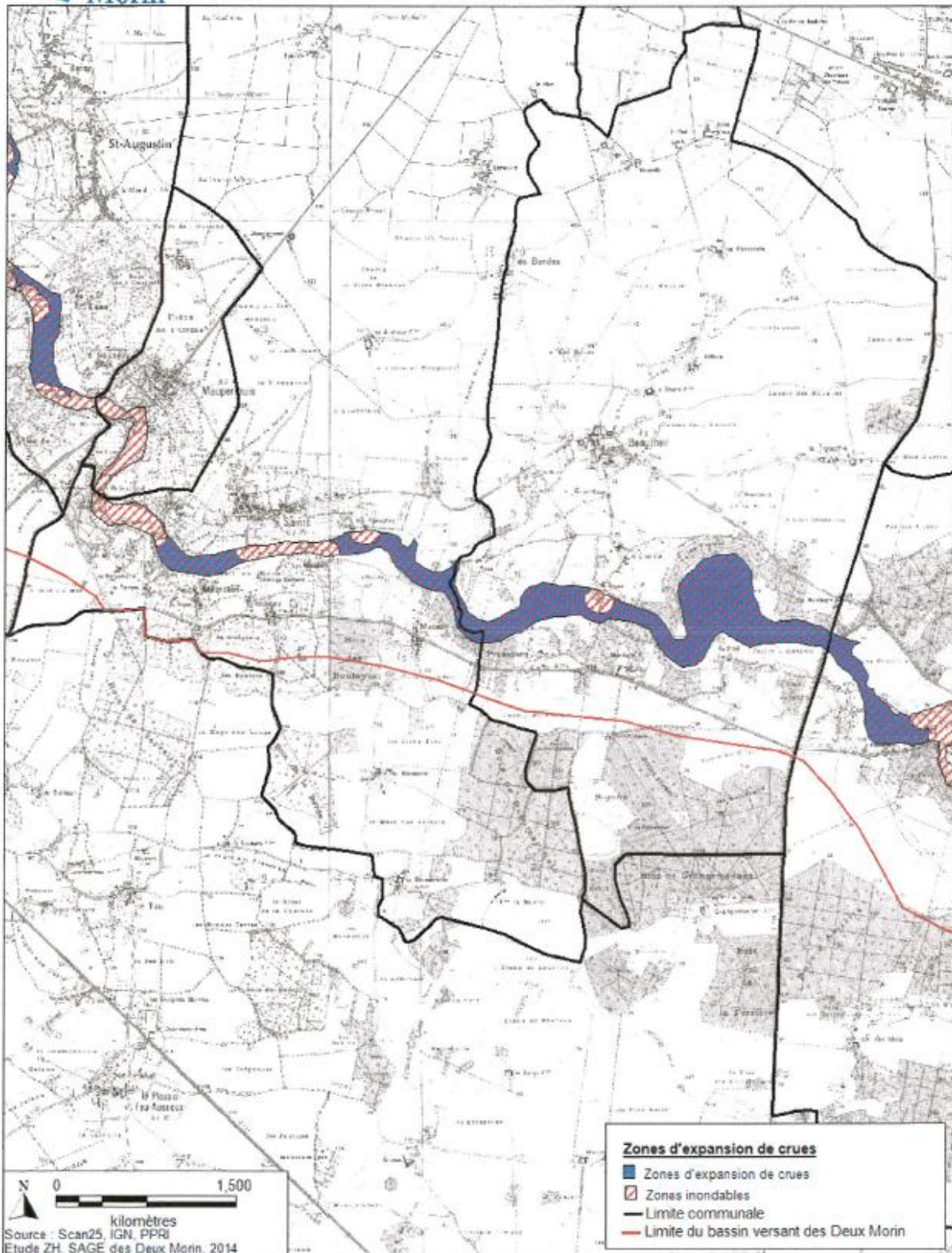
3.5.2. Inondations

La vallée de l'Aubetin est sujette à des risques d'inondations, cependant la rivière ne dispose pas actuellement de Plan de Prévention des Risques d'inondations comme c'est le cas sur la vallée de l'Yerres. La nature même de l'Aubetin et de l'occupation de l'espace au sein de la vallée souligne l'existence de ce risque, les différents villages s'étant implantés souvent sur le rebord du plateau, plutôt qu'en fond de vallée.

En effet à l'exception d'anciens moulins qui maillent son cours, le lit majeur de l'Aubetin est relativement préservé d'une urbanisation qui aujourd'hui serait sujette à ce risque d'inondations.

La cartographie ci-après définie dans le cadre du SAGE illustre ces zones soumises à ce risque.

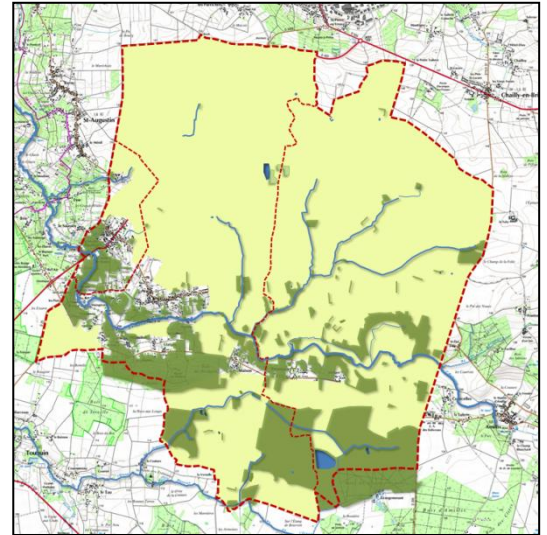
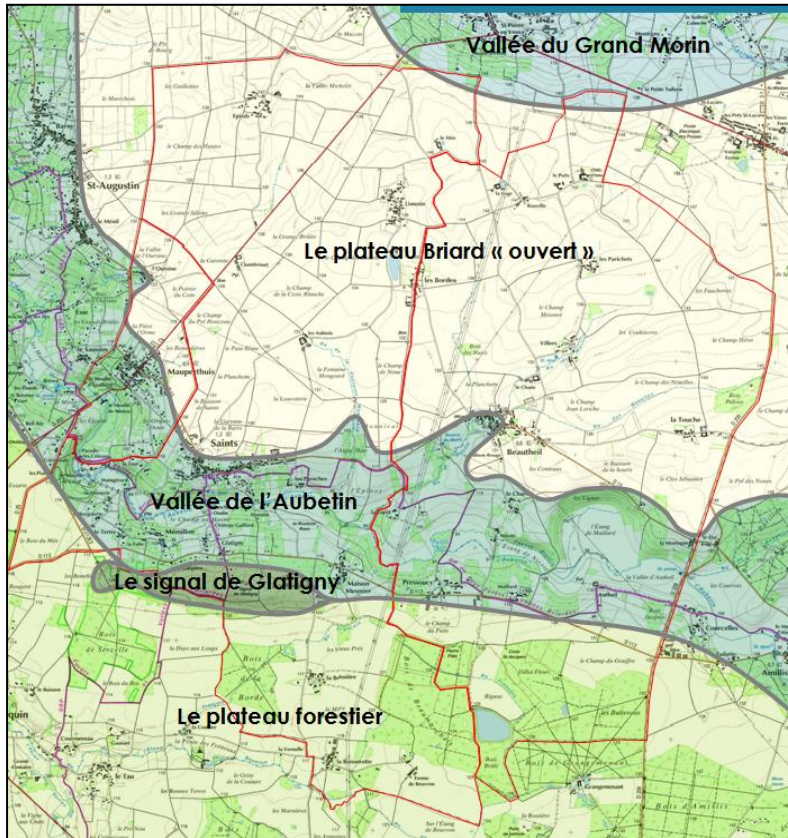
Zones d'expansion de crues
du bassin versant de Deux Morin



B. MILIEUX NATURELS ET PAYSAGES

1. CADRE NATUREL ET OCCUPATION DU SOL

1.1. Contexte général



Au cœur de la Brie, le territoire des communes de Beauthel, Mauperthuis et Saints s'insère dans un ensemble de petites régions naturelles (plateau briard, brie forestière, vallée de l'Aubetin,...) qui lui confère

une certaine typicité. Territoire à prédominance agricole, le finage des trois communes n'est cependant pas l'archétype de la Brie rurale et agricole telle qu'on l'imagine et la visualise, tout du moins en ce qui concerne la partie sud du territoire.

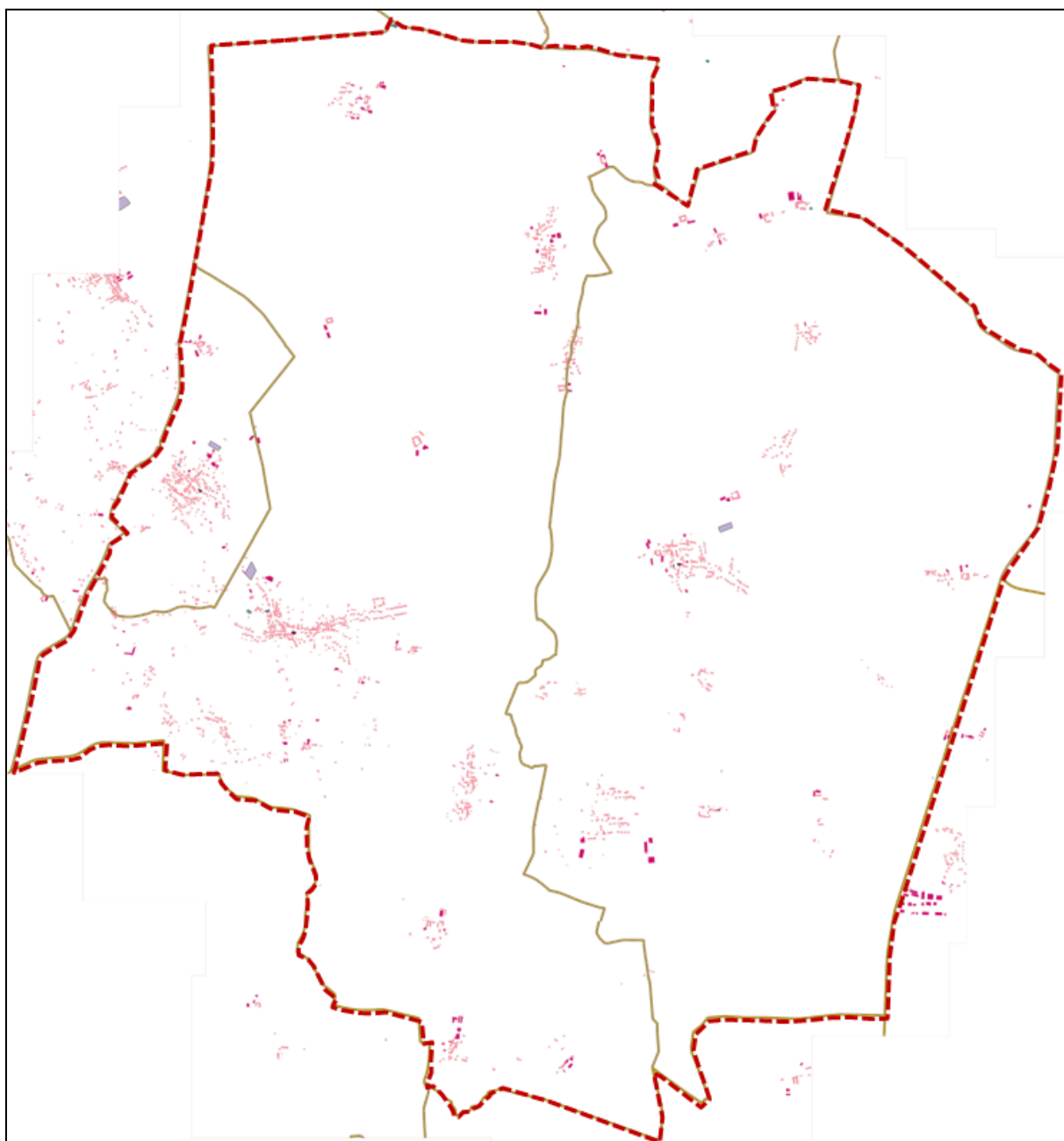
Autant le plateau briard qui caractérise les 2/3 nord du territoire s'inscrit dans cette typicité de vastes espaces ouverts largement dévolus à l'activité agricole. Par contre la configuration physique de la vallée de l'Aubetin ainsi que celle de la Brie Boisée, où alternent ensembles forestiers et terres cultivées, offrent à ce territoire des particularités géographiques et paysagères qu'il convient de prendre en considération.

La vallée de l'Aubetin par son emprise, son positionnement topographique, les coteaux qui la bordent, mais également la mosaïque de milieux naturels et semi-naturels qui la caractérisent, offre une réelle respiration au sein de ce vaste espace agricole. Cette diversité des milieux et la présence de l'eau permettant de souligner le rôle de cette emprise en tant que espaces remarquables à l'échelle du territoire.

La partie Sud du territoire, plus plane où alternent boisements et terres cultivées offre également une autre vision de ce territoire, le caractère périurbain et le développement de la trame bâtie y sont moins marqués, en particulier aux abords des hameaux de la Boissière et de la Boisserotte au Sud du territoire.

Indépendamment de ces caractéristiques physiques qui offrent une pluralité dans la lecture des paysages de ce territoire, l'autre élément majeur dans la perception de ce territoire est la structure de la trame bâtie, qui semble avoir poussée à son paroxysme les particularités urbaines des communes rurales briardes.

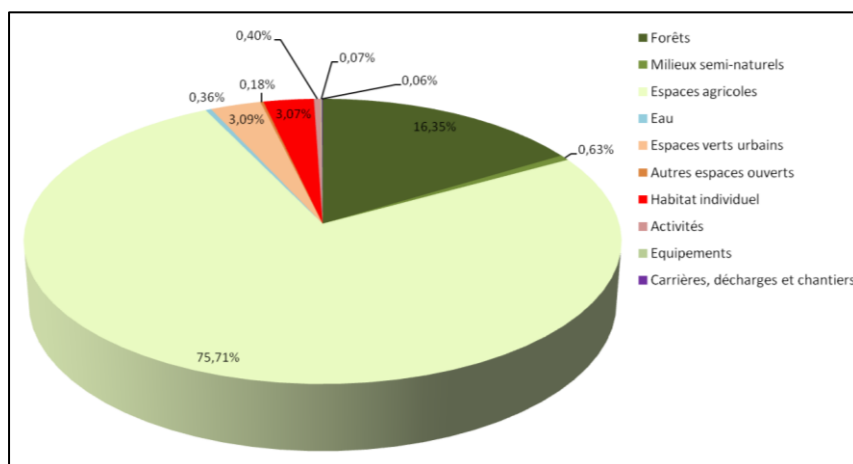
En effet, Ce territoire se caractérise, et plus particulièrement les territoires de Saints et de Mauperthuis par un mitage important, dépassant nettement la typologie habituellement rencontrée dans la structure de l'habitat à l'échelle du plateau briard. Beautheil s'inscrit plus dans cette typologie « originelle » avec un habitat extérieur au village composé de fermes et de logements isolés et de hameaux qui aujourd'hui ont totalement perdu leur vocation agricole initiale.



A l'instar de nombreuses autres communes briardes la trame bâtie se compose de plusieurs entités, un bourg où se concentrent les principaux équipements et un ensemble de constructions

isolées plus ou moins agglomérés composant une mosaïque de hameaux et d'écartés. La particularité des communes de ce secteur à la différence des territoires plus ruraux situés à L'est et au Sud-Est (Brie de Provins et Brie Marnaise) est la densité de constructions présentes en dehors des espaces agglomérés.

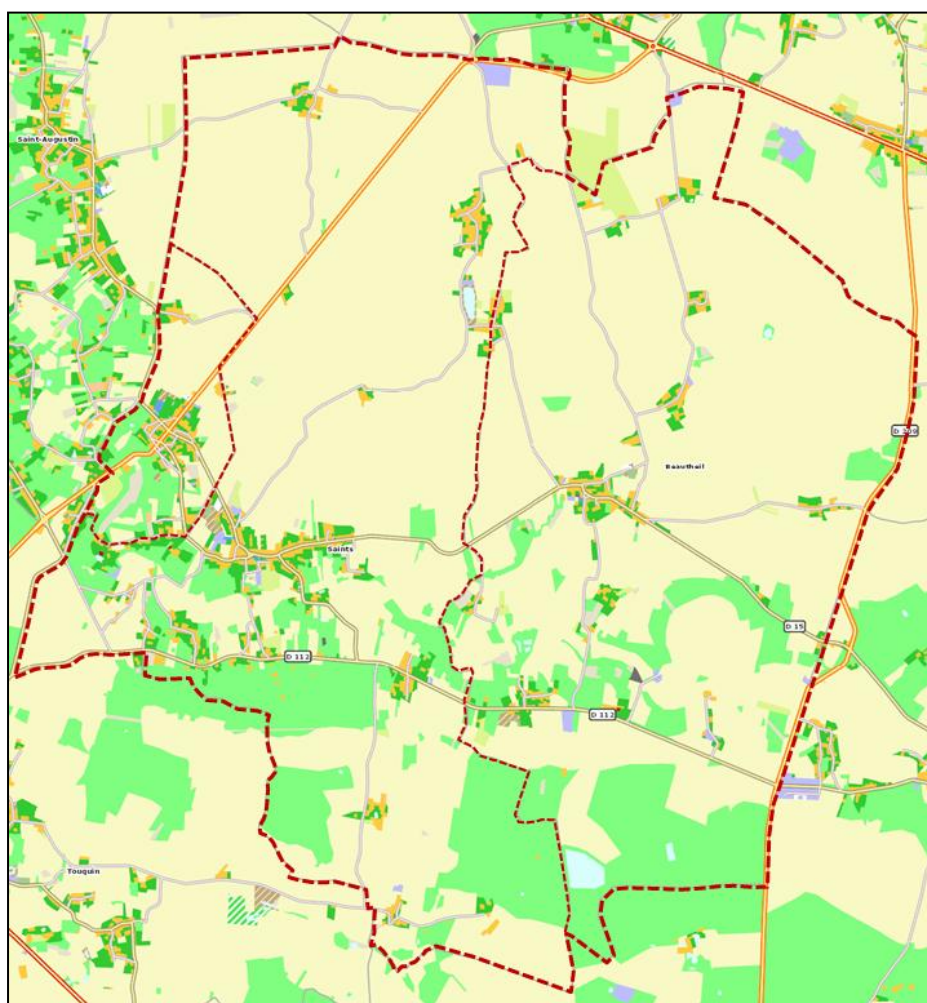
1.2. Occupation des sols



Le territoire du SIVU conserve une connotation fortement agricole et naturelle, ce sont en effet plus de 92% du territoire qui sont occupés par les espaces forestiers et agricoles.

Les espaces à « vocation » urbaine couvrent une emprise de 180 ha, dont 123 ha correspondent aux espaces d'habitat et

16 ha aux espaces à vocation d'activités économiques.



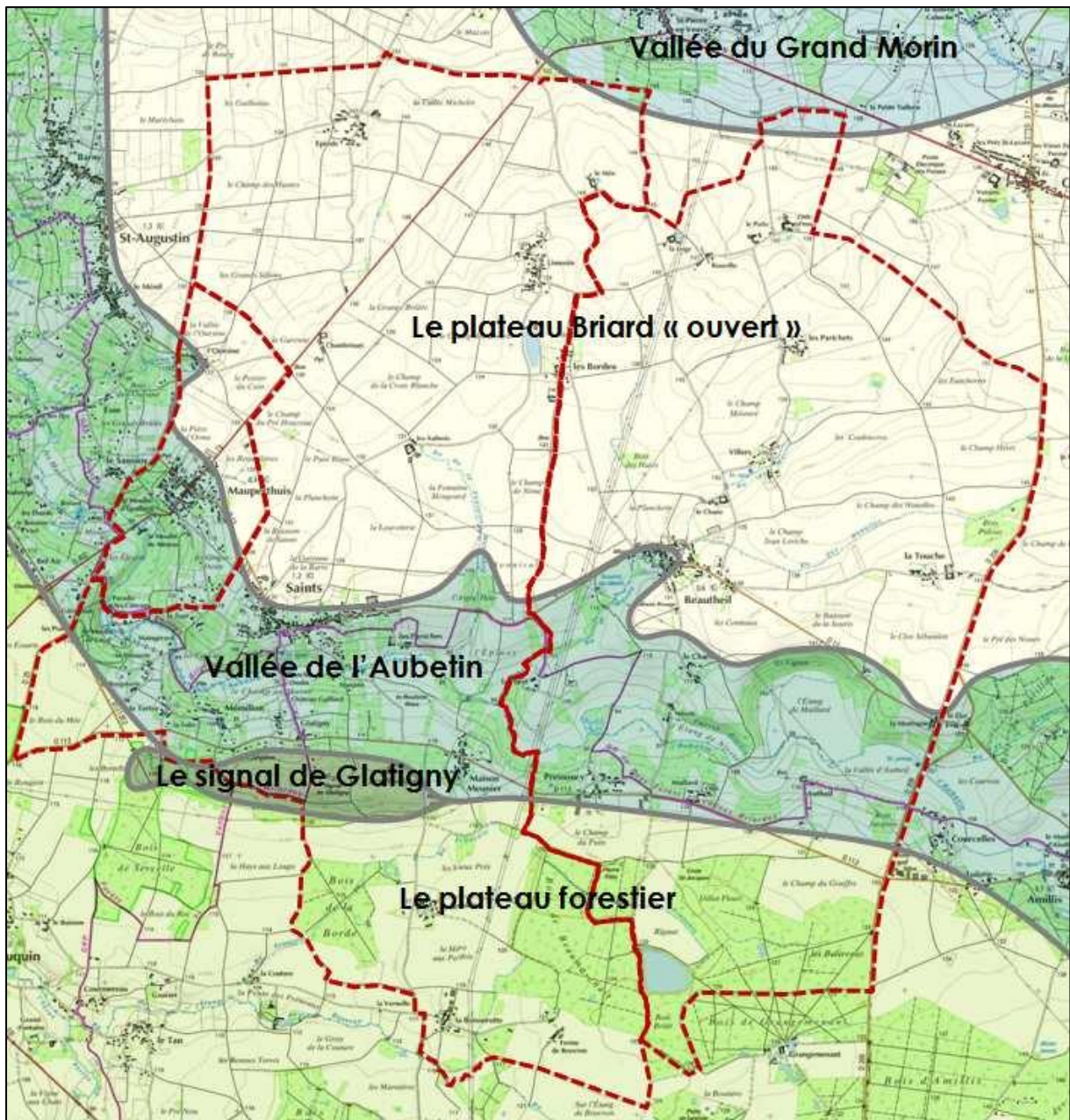
Il convient cependant de souligner la part non négligeable occupée par les espaces ouverts artificialisés qui correspondent aux espaces verts urbains (jardins de l'habitat, en particulier) qui représentent à l'échelle du territoire une surface globale cumulée de près de 135 ha.

La part de ces espaces dans les formes d'occupation de l'espace n'est pas à négliger, en effet ces espaces le plus souvent rattachés aux parties urbanisées sont fortement consommatrices d'espace agricole dans les communes

rurales. A l'échelle du territoire il représente une superficie équivalente aux espaces urbanisés, et connaissent une progression quasi-identique.

2. PAYSAGES

2.1. Structures paysagères



Le territoire de Beauthiel, Mauperthuis et Saints s'inscrit dans un cadre paysager spécifique à l'interface de plusieurs ensembles distincts. Trois grands ensembles composent les paysages du territoire. Couvrant plus de la moitié du territoire au Nord de la vallée de l'Aubetin, le territoire se caractérise par un paysage ouvert de plateau typique de la Brie. La partie centrale est quant à elle caractérisée par la vallée de l'Aubetin bordée par ses coteaux, enfin la partie Sud s'inscrit dans l'ensemble de la Brie Boisée ou brie forestière, caractérisée par une mosaïque où alternent cultures et boisements.

2.1.1. Le plateau agricole



Typique de l'image de la Brie, la partie nord du territoire s'inscrit dans un ensemble paysager largement ouvert, totalement dévolu aux terres cultivées, où les éléments bâtis et quelquefois les boisements qui les accompagnent constituent des points d'appel et des éléments de repères dans ce vaste ensemble.

Au Nord cet ensemble se limite au coteau de la vallée du Grand Morin, et au Sud à la dépression de la vallée de l'Aubetin.

L'absence d'éléments de verticalité souligne la profondeur de champ, à l'exception de quelques boisements ponctuels qui accompagnent quelques inflexions du relief, ce sont les infrastructures (pylônes électriques) qui soulignent ce vaste ensemble.



Le plateau concentre la majorité des terres cultivées du territoire des trois communes.

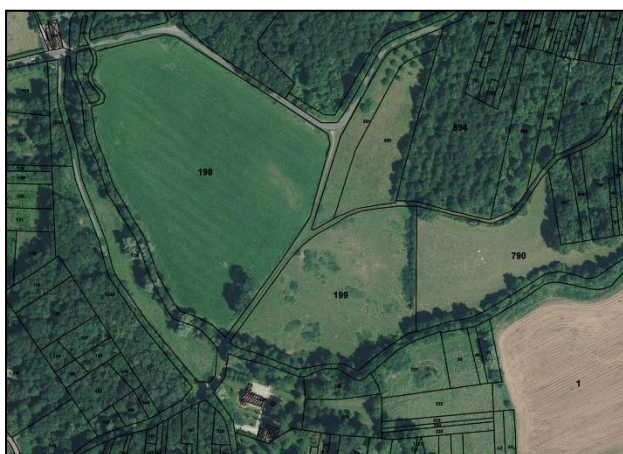


Des espaces bâtis sont également présents au sein de cet ensemble il s'agit pour l'essentiel de hameaux initialement agricoles et de fermes isolées.

2.1.2. La vallée de l'Aubetin



Marquant de son emprise le territoire en créant une dépression au sein de ce relief de plateau, la vallée de l'Aubetin s'individualise par rapport aux espaces alentours en raison de son caractère plus « intimiste » lié à la fois à la topographie mais également aux modes d'occupation du sol.



Les boisements y occupent une place plus importante soulignant le plus souvent les inflexions du relief. De même les terres cultivées bien que présentes laissent également place aux prairies conférant à cet espace un caractère « bucolique » et un cadre paysager de qualité.

Ces espaces prairiaux indépendamment de leur fonctionnalité agricole, présentent également un intérêt spécifique en matière de biodiversité. Cette valeur écologique intrinsèque repose à la fois sur le caractère humide de ces espaces qui les a préservé d'une mise en culture et sur leur couverture pérenne herbacée qui offre des espaces de respiration par rapport aux espaces boisés qui les bordent.



C'est au sein de ces espaces prairiaux ouverts que l'on rencontre une biodiversité intéressante tant en matière de faune que de flore.

Deux types de boisements caractérisent cet espace, d'une part les boisements dit « alluviaux » qui accompagne le cheminement du cours d'eau et d'autre part les boisements de coteaux, quelquefois composés de vergers plus ou moins entretenus.

La vallée reste cependant dimensionnée à la taille du cours d'eau et elle n'occupe pas une emprise importante (quelques centaines de mètres de large) d'autant plus qu'à mesure ou l'on progresse vers l'Ouest puis vers le Nord quand l'Aubetin oblique, une perception de fermeture du paysage s'installe lié à une densité boisée nettement plus importante.

L'autre particularité de cette vallée est l'augmentation de la densité bâtie à mesure que l'on progresse vers l'aval. Entre la limite Est avec le territoire d'Amillis et l'Ouest au niveau de Mauperthuis, la vallée change de configuration. Les paysages agricoles semi-ouverts composés de parcelles cultivées et de prairies sont peu à peu remplacés par un couvert végétal plu prégnant ou sont installées de plus en plus de constructions.

2.1.3. Le plateau boisé

Occupant la partie Sud du territoire et ne concernant physiquement que les communes de Beauthuil et de Saints, cette entité paysagère diffère du plateau ouvert qui caractérise le Nord du territoire, par une perception plus « fermée » du paysage, le champ de vision venant buter sur les lisières boisées qui encadrent les parcelles agricoles.

Cet espace est moins densément bâti que la vallée, voire même moins que le plateau agricole au Nord, la configuration parcellaire, la présence de boisements ayant plutôt conduit à l'organisation de structures groupées.



Les hameaux de Boisserotte et de la Boissière constituaient initialement une paroisse qui aujourd'hui est totalement intégrée au finage de la commune de Saints.

La couverture forestière occupe une place prépondérante au sein de cet espace, et à l'inverse du plateau agricole où les

boisements se raccrochaient essentiellement aux espaces bâtis sous la forme de vergers et de jardins d'accompagnement des constructions ; au sein de ce secteur la configuration spécifique avec des lisières forestières qui marquent le champ visuel confère une impression de clairière.



2.2. Les modes d'occupation des sols dans les composantes paysagères

2.2.1. Boisements

- **Bois et forêts**

La couverture boisée marque de son emprise ou de son absence le territoire, structurant la perception paysagère du territoire. Une typologie générale en matière de boisements peut être définie à l'échelle du périmètre de projet.

D'une part les grands ensembles boisés qui caractérisent la partie Sud du territoire et correspondent aux massifs forestiers des Bois des Boulayes, Bois de Beaumarchais, Bois de Grangemenant. Ces massifs essentiellement composés de futaies et de taillis de Chênaie-Charmaie.

Ces ensembles boisés structurent le paysage lui donnant des limites, donnant à ce secteur Sud du territoire une impression de clairière agricole au sein duquel se sont implantées les espaces bâtis.

Sur la frange Nord de cet ensemble forestier, principalement le long de la RD 112 se sont développés au fil du temps un chapelet de constructions « plus ou moins autorisées, créant un réel mitage qu'il convient d'encadrer.

- **Ensembles boisés de la vallée de l'Aubetin**

D'autres ensembles boisés caractérisent le territoire il s'agit des boisements présents au sein de la vallée de l'Aubetin qui occupent une part importante en particulier sur la partie Ouest du territoire. Ces boisements se composent d'essences plus caractéristiques des milieux « humides » frênes, peupliers,...

Ces secteurs moins cultivés sont occupés partiellement par des prairies et comprennent également les emprises de l'ancien parc du château de Mauperthuis.



On trouve également au cœur de cet ensemble boisé de la vallée un ensemble de constructions (anciens moulins, « Châteaux ») donnant un cachet spécifique à cet espace.

Un cordon boisé marque également les coteaux de l'Aubetin soulignant la transition avec les espaces largement découverts du plateau au Nord. Ces coteaux se sont au fil du temps boisés, les vergers laissant peu à peu la place aux boisements naturels

Cet ensemble boisé ou alternent des trouées, ainsi que le cordon de ripisylve qui accompagne le cours d'eau organisent et cloisonnent le paysage, faisant disparaître toute perception « briarde » du paysage.



2.2.2. Espaces agricoles



La partie Nord du territoire est totalement dévolue aux terres cultivées, emblématiques de paysages agricoles du plateau briard cet ensemble se caractérise par une perception paysagère largement ouverte offrant de vastes perspectives, où seuls les éléments de verticalité viennent atténuer la profondeur de champ et ainsi permettre de donner une échelle visuelle à cet espace.

Cet ensemble se caractérise par un paysage largement ouvert, où les éléments naturels n'apparaissent que de façon ponctuelle (bosquets, arbres à proximité des axes hydrauliques et surtout accompagnement végétal des espaces bâtis).

2.2.3. Espaces urbanisés et anthropisés

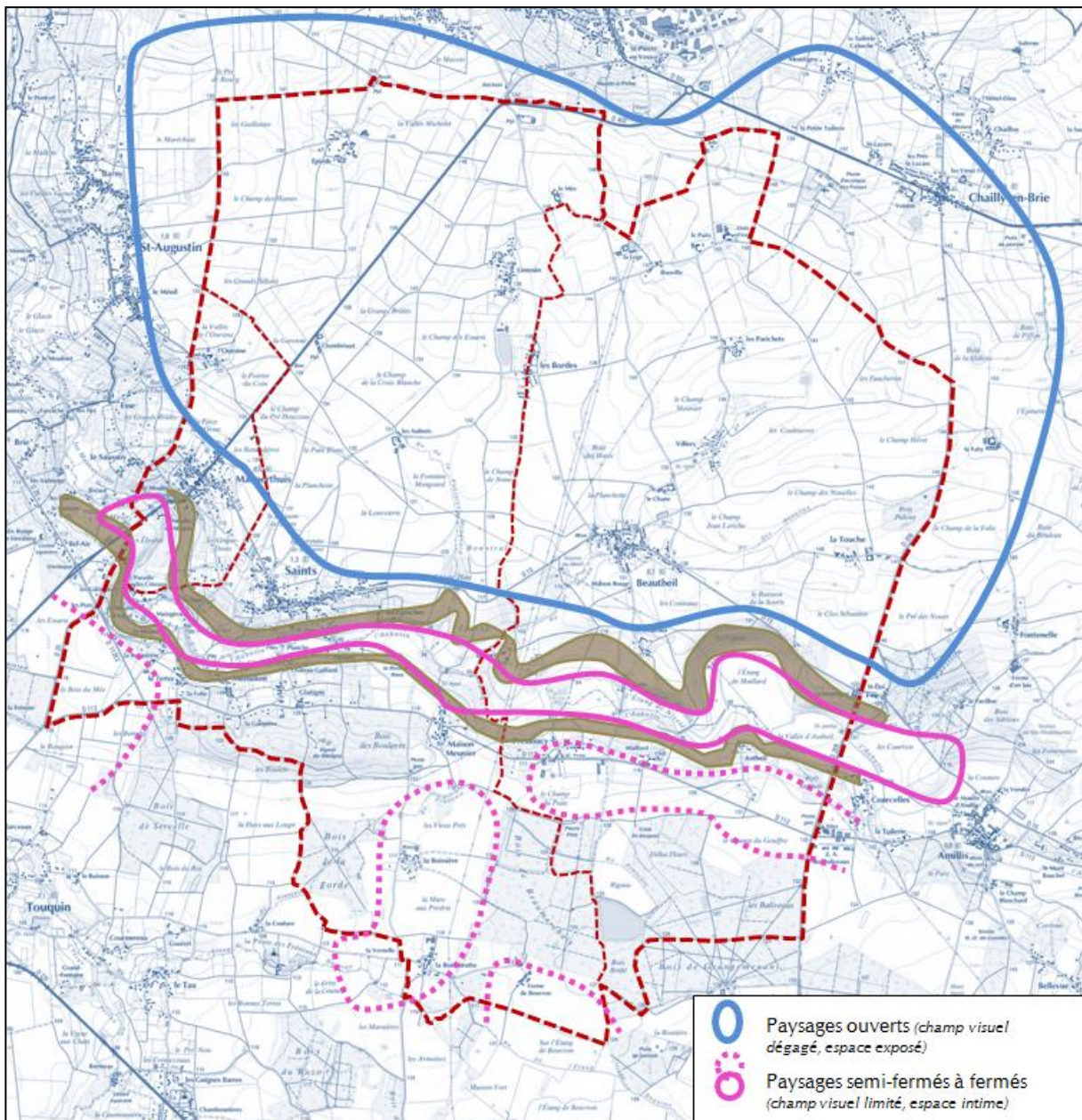
La structure bâtie conditionne également l'organisation paysagère ; en effet cette structure « éclatée » avec des villages et de nombreux écarts marque de son emprise le territoire. Concernant la partie Nord du plateau Briard, les espaces construits marquent de leur présence ces espaces largement ouverts, de plus c'est au droit de ces zones que se concentrent les éléments boisés (vergers, parcs et jardins associés à l'habitat)

Par ailleurs les composantes de la trame bâtie participent pleinement à la richesse paysagère du territoire, certains éléments d'architecture, non seulement à Mauperthuis, mais également à l'échelle des communes de Saints et de Beauthuil disposent d'éléments patrimoniaux spécifiques (château Maillard, moulin de Niveté, Château des Coteaux,...) d'une manière générale la vallée de l'Aubetin offre un cadre paysager de haute qualité qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, tant en ce qui concerne ses composantes naturels que ses espaces bâtis.

La trame végétale qui accompagne les espaces bâtis revêt une importance particulière ; en effet elle permet de créer des effets de masque à l'échelle du territoire, atténuant l'impact visuel des constructions, plus cette trame est réduite et plus l'impact du bâti se ressent à l'échelle du territoire. Les vergers, jardins arborés qui accompagnent la trame bâtie des hameaux sur la partie Nord du territoire sont tout particulièrement à préserver permettant ainsi une transition progression entre la masse des éléments construits (y compris les installations agricoles) et les espaces dénudés des terres cultivées.

Ces espaces végétalisés jouent d'une manière générale un rôle d'intégrateur paysager à l'échelle du territoire, il convient dès lors d'assurer leur prise en compte dans le cadre des réflexions sur l'organisation du développement urbain.

2.3. Ambiances paysagères et enjeux du paysage



L'organisation géographique du territoire permet de dresser une amorce de typologie paysagère, avec trois ensembles distincts, aisément identifiables. En premier lieu une vaste emprise de

paysages ouverts couvrant les 2/3 nord du territoire et correspondant au plateau agricole de la brie, ensuite un secteur « fermé » correspondant à la vallée de l'Aubetin où les coteaux d'une part et les boisement d'autre part viennent cloisonner les perspectives, et enfin sur la partie Sud des espaces semi-ouverts dont les limites s'appuient sur les lisières boisées, générant des ensembles d'emprise restreinte.

A l'échelle de ces trois secteurs des enjeux spécifiques se dégagent en matière de valorisation et de préservation des caractéristiques paysagères, concernant le vaste ensemble ouvert du plateau, l'enjeu principal est la préservation des caractéristiques ouvertes de ces paysages, en limitant en particulier les extensions urbaines en dehors des limites végétales existantes. Concernant la vallée de l'Aubetin l'objectif principal repose sur le maintien des caractéristiques paysagères en limitant le développement urbain, en assurant la préservation non seulement des espaces boisés, mais également des boisements rivulaires et des espaces de prairies.

Sur la partie Sud du territoire les enjeux en matière de préservation des caractéristiques paysagères vont s'appuyer d'une part sur la préservation des lisières boisées existantes, sur le maintien de la structure « compacte » des espaces bâtis en limitant voire en interdisant formellement le développement d'une urbanisation en extension des espaces bâtis existants.

Le mitage qui caractérise particulièrement une partie du territoire de Saints en particulier le long de la RD 112 et dans une moindre importance la commune de Mauperthuis, est tout particulièrement à encadrer ; cette urbanisation « anarchique » a créé un ensemble de coupures au sein de ces espaces naturels ou semi-naturels.

C. CADRE ECOLOGIQUE DU PERIMETRE DU PLU INTERCOMMUNAL

1. ETAT DES LIEUX

1.1. Echelon micro-régional

Une cartographie élaborée par l'Agence Régionale pour la Nature et la Biodiversité en Ile de France (NATURPARIF) et l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF) définit la richesse de la biodiversité à l'échelon régional avec la détermination de réservoirs de biodiversité auxquels viennent s'associer des zones complémentaires (zones tampons) permettant ainsi de dresser un premier bilan en termes d'enjeux de préservation à l'échelle régionale.

La détermination de ces réservoirs de biodiversité est basée sur l'existence des caractères suivants :

- Arrêtés de protection de biotope (2008)
- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I
- Réserves biologiques intégrales et Réserves biologiques dirigées (2007)
- Réserves naturelles nationales
- Réserves naturelles conventionnées (2005)
- Réserves naturelles régionales (2010)
- Sites Natura 2000
- Sites d'intérêt communautaire
- Zones de Protection Spéciale
- Réservoirs Biologiques (métadonnées à venir)
- Ilots de vieillissement et Sites d'intérêt écologique (en cours d'obtention auprès de l'ONF)

La détermination de zones complémentaires (ou tampon) est quant à elle basée sur les critères de détermination suivants :

- Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II
- Boisements de plus de 10 hectares (issus du MOS 2003)

La conjugaison de ces critères permet de définir une cartographie relativement précise de l'état de la biodiversité tant à l'échelon régional que local en permettant une identification aisée des principaux réservoirs et zones complémentaires à même de favoriser la prise en considération de ces espaces dans la mise en œuvre et la réalisation des politiques des collectivités.

Cette première détermination est aujourd'hui complétée et affinée au travers du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) élaboré par la Région Ile de France. Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, et adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Ile-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Ce document est consultable à l'adresse suivante : <http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-d-ile-de-france-adopte-a1685.html>

1.2. Continuités écologiques

1.2.1. Contexte législatif et réglementaire

La loi dite Loi Grenelle I, instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité. Sa constitution, d'ici à 2012, implique l'État, les collectivités territoriales et toutes les parties concernées quelle que soit l'échelle d'intervention.

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II, propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

La trame verte et bleue repose sur trois niveaux emboîtés :

- Les orientations nationales (art. L.371-2 du code de l'Environnement)
- Les schémas régionaux de cohérence écologique SRCE (art. L.371-3 du code de l'Environnement)
- Le niveau communal ou intercommunal qui devra prendre en compte les prescriptions du schéma régional de cohérence écologique.

1.3. Les continuités régionales : le SRCE Ile de France

Le **Schéma Régional de Connaissance Ecologique (SRCE)** est un document cadre qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements. Il s'impose à ces derniers dans un rapport de « prise en compte ». La notion de prise en compte est une forme de compatibilité qui, en droit, rend possible la dérogation, pour un motif tiré de l'opération envisagée.

Dans la pratique, si cette notion de « prise en compte » ouvre la possibilité, pour un SCOT par exemple, de s'écarter de la norme supérieure (ici, une orientation du SRCE), ou de déroger à cette norme, le SCOT devra le justifier. De façon générale, il n'est plus permis d'ignorer les objectifs et les orientations du schéma. Ce dernier devra trouver sa déclinaison à toutes les échelles infrarégionales.

Ainsi, les documents d'urbanisme comme le SDRIF, les Schémas de Cohérence Territorial (SCoT) et **Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)** et les cartes communales doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision. En outre, ils doivent, en application de l'article L.110 du code de l'urbanisme, au titre de leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace, « **assurer (...) la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques** ». Le SRCE prévu par le code de l'environnement, est un appui à la mise en œuvre de ces dispositions du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'ensemble de son contenu (texte et cartes) a un caractère opposable pour les collectivités territoriales infrarégionales, leurs groupements et l'Etat.

Par ailleurs, le SRCE prend en compte les éléments pertinents du SDAGE et peut identifier d'autres cours d'eau ou zones humides importants au titre de la biodiversité, qui devront être pris en compte dans le SDAGE au moment de sa révision.

Enfin, pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer ses objectifs dans leurs activités, leurs politiques ou leurs financements, de développer des partenariats et de s'impliquer dans les maîtrises d'ouvrage adaptées, le SRCE comprend un plan d'action. Il constitue un cadre de

référence à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

1.3.1. Les dispositions générales

Le SRCE d'Ile-de-France s'appuie sur :

- les connaissances existantes, en particulier les zonages de protection (arrêté de protection de biotope, réserves naturelles nationales ou régionales...) et les zonages de connaissance (zones naturelles d'intérêts faunistiques et floristiques ou ZNIEFF,...)
- un travail scientifique spécifique, visant à identifier des espaces porteurs d'enjeux écologiques et participant à la connexion entre ces espaces afin d'identifier et qualifier des trames fonctionnelles ou altérées, et à renforcer l'efficacité d'ensemble du système de préservation.

La détermination des composantes territoriales du SRCE s'appuie en Ile de France sur l'identification de quatre sous-trames aux trames vertes et bleues :

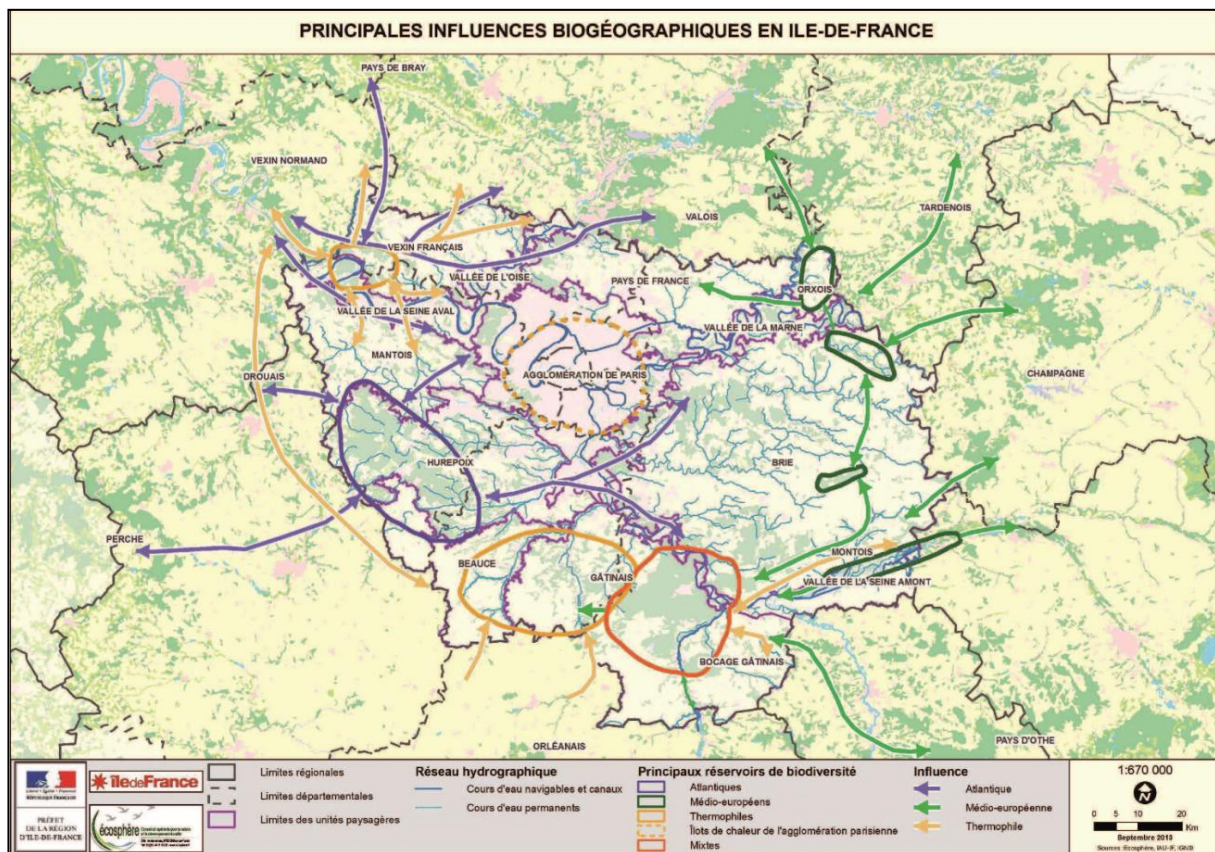
- **la sous-trame arborée** correspondant à l'ensemble des formations végétales ligneuses arborées ou arbustives : forêts, bosquets, haies, alignements d'arbres et arbustes, arbres isolés, etc. Plusieurs sous-ensembles peuvent être définis en fonction de divers paramètres comme la taille des boisements (grands massifs forestiers, bosquets), la forme (haies, alignements d'arbres) le type de sol (calcaire, acide ou neutre, humide ou non) ou encore le degré d'artificialisation (boisements naturels, plantations, parcs et plantations en ville).
- **la sous-trame herbacée** qui comprend toutes les végétations pérennes dominées par des herbes (en dehors des cultures). Ces végétations sont extrêmement diversifiées et comprennent au moins huit types principaux en Ile-de-France : les formations à caractère naturel ou semi-naturel, les milieux herbacés mésophiles, généralement très dépendantes des activités humaines (prairies, friches, végétation des bords de chemins, de bordures d'infrastructure, de grands parcs...), les pelouses sur sol calcaire, les landes et pelouses, les prairies humides et formations marécageuses (bas-marais, tourbières, roselières, mégaphorbiaies...).
- **la sous-trame « grandes cultures »** est composée des milieux agricoles cultivés en grandes cultures et des cultures maraîchères. Outre les grands espaces cultivés, elle comprend en particulier les mosaïques agricoles et les secteurs de concentration de mares et mouillères
- **la sous-trame bleue** qui comprend : les eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux) ; les eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères) ; les zones humides herbacées, (bas-marais, tourbières, roselières, mégaphorbiaies, prairies humides, en commun avec la sous-trame herbacée) ; les zones humides arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, en commun avec la sous-trame boisée).

Les enjeux du SRCE sont définis à deux niveaux, les enjeux interrégionaux et les enjeux régionaux.

1.3.2. Les enjeux interrégionaux

A l'échelle interrégionale les principaux enjeux sont liés à la situation particulière de carrefour biogéographique au cœur du bassin parisien. En effet l'Île-de-France se trouve à l'intersection de plusieurs grands axes de continuités écologiques identifiées comme étant d'importance nationale ou suprarégionale, à préserver :

- des axes « grands migrateurs » (Yonne, Marne et Oise) pour les espèces migratrices, notamment amphihalines (saumon, alose, anguille)
- des axes « sud-atlantiques » reliant la forêt de Rambouillet, principal réservoir d'espèces atlantiques en Île-de-France, vers :
 - les boisements de la Brie et la forêt de Fontainebleau à l'est
 - les forêts du centre et du nord des Yvelines
 - les forêts et prairies du Perche et de Normandie à l'ouest
- des axes « médio-européens » passant par l'Orxois (au nord-est de la Seine-et-Marne), la vallée du Petit Morin, la forêt de Jouy et la Bassée
- des axes « nord-atlantiques », partant de la Seine et reliant le PNR du Vexin Français :
 - au Vexin normand à l'ouest ;
 - au Pays de Bray, via la vallée de l'Epte, au nord-ouest ;
 - à la partie picarde du Vexin français au nord ;
 - - aux forêts du Val d'Oise et au PNR Oise-Pays-de-France à l'Est
- des axes soumis à des influences « thermophiles », reliés aux coteaux de la moitié-sud de l'Essonne et à ceux de la Seine vers La Roche-Guyon, principaux réservoirs d'espèces « méridionales » en Île-de-France



1.3.3. Les enjeux régionaux

Les principaux enjeux à l'échelle régionale sont déclinés suivants 5 grandes thématiques :

- milieux agricoles
- milieux forestiers
- milieux aquatiques et humides
- infrastructures de transports

- milieux urbains

Enjeux propres aux milieux agricoles

- Ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés.
- Limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets, indispensables pour l'accueil de la biodiversité, au premier rang desquelles les espèces auxiliaires des cultures.
- Stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée, et maintenir les mares favorables aux populations d'amphibiens.
- Eviter la simplification des lisières entre cultures et boisements, importantes pour de nombreuses espèces telles que les musaraignes, les serpents et les oiseaux.
- Concilier productivité agricole et accueil de la biodiversité.

Enjeux propres aux milieux forestiers

- Favoriser le maintien de la biodiversité des peuplements forestiers (peuplements plurispécifiques et pluristratifiés, présence d'îlots de vieillissement ou de sénescence, de milieux connexes comme les zones humides, landes, pelouses).
- Eviter la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts (cultures, prairies, pelouses, landes, friches...) et aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, mares).
- Limiter le fractionnement des espaces forestiers par les infrastructures de transport et les clôtures et l'isolement de nombreux massifs.
- Maintenir et restaurer les dernières connexions forestières dans l'espace urbain et périurbain en raison de l'extension de l'urbanisation. _ Maintenir la multifonctionnalité des espaces boisés (accueil du public, rôle économique, importante source d'aménité, nombreux services écosystémiques).

Enjeux propres aux milieux aquatiques et humides

- Réhabiliter les annexes hydrauliques (bras morts, marais) pour favoriser la diversité des habitats accessibles et éviter l'assèchement des zones humides indispensables au cycle de vie de certaines espèces (plusieurs espèces de poissons dont les brochets, oiseaux, papillons, autres invertébrés aquatiques).
- Aménager les ouvrages hydrauliques pour décroisonner les cours d'eau et rétablir la continuité écologique piscicole (en particulier grands migrateurs : Saumon, Aloses, Lamproie marine) et sédimentaire : effacement des ouvrages, ouverture des vannages, passes à poissons.
- Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés capables d'accueillir des espèces aquatiques (poissons, invertébrés) et terrestres (oiseaux, insectes, chauve-souris) utilisant la végétation rivulaire.
- Stopper la disparition des zones humides.

Enjeux propres aux infrastructures de transport

- Prévoir les aménagements nécessaires pour les infrastructures nouvelles visant à répondre aux enjeux de développement de l'agglomération parisienne, en particulier au niveau des réservoirs de biodiversité et sur les corridors régionaux les plus importants.
- Poursuivre et généraliser les pratiques de gestion des annexes naturelles (bermes, etc.) qui privilégient des méthodes adaptées à la biodiversité.
- Requalifier les infrastructures existantes, le plus souvent dénuées d'aménagement permettant leur franchissement par la faune (infrastructures anciennes et très utilisées).
- Atténuer l'impact des ouvrages routiers et ferroviaires sur le déplacement des espèces des mares et zones humides (amphibiens, mammifères...).

Enjeux propres aux milieux urbains

- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines.
- Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain.
- Limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain.
- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.

1.3.4. Les composantes locales du SRCE

Le territoire du SIVU s'insère dans l'ensemble biogéographique dit de « La Brie » à l'échelle du SRCE



Le paysage briard est reconnu pour ses grands espaces cultivés qui occupent la partie centrale du territoire. Ces espaces abritent également des massifs forestiers parmi les plus vastes d'Île-de-France. Ces derniers se sont maintenus sur les placages argilo-sableux les moins favorables à l'agriculture que l'on retrouve en arc de cercle sur presque tout le pourtour du plateau. Citons :

- au nord du territoire, les boisements s'étendant de façon presque continue entre la forêt Notre-Dame, le massif de Ferrières-Armainvilliers, les forêts de Crécy, de Malvoisine ;
- au sud, la forêt de Villefermoy et ses abords ;
- le long de la Seine entre les 2 ensembles précédents, les forêts de Sénart, de Rougeau, de Sainte-Assise, le Buisson de Massoury et les forêts de Barbeau et de Valence.

Ces forêts et les plaines agricoles qui les bordent offrent la particularité d'abriter d'importantes zones humides de plateau, de grands étangs (Armainvilliers, Vincennes, Villefermoy, Croissy, Beaubourg, Guerlandes) et plusieurs milliers de mares.

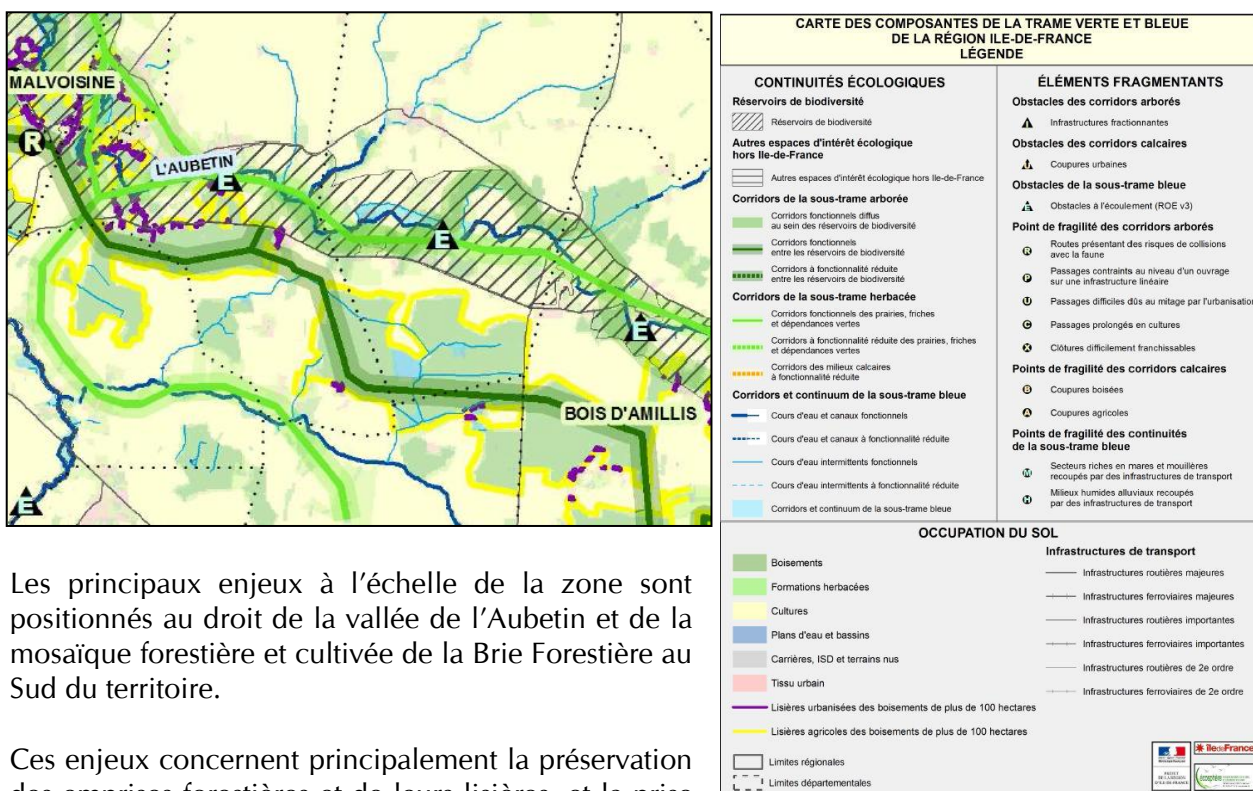
En outre, le réseau de boisements de plus petite taille localisés principalement entre les vallées de l'Aubetin, du Grand et du Petit Morin et plus ponctuellement dans le centre de la Brie (forêt de Jouy) joue un rôle non négligeable pour la dispersion des espèces vers l'est.

Ainsi, le continuum boisé est, dans l'ensemble, suffisamment dense pour permettre une bonne circulation des espèces inféodées aux forêts et aux mares et mouillères qui y sont souvent associées, sauf dans le centre de la Brie où les boisements sont plus rares, ce qui constitue un facteur limitant pour les échanges nord-sud. Les vallées constituent des continuités écologiques importantes, en particulier dans les vastes plaines agricoles où elles jouent souvent un rôle de corridor entre les espaces boisés. De plus, elles ont, plus qu'ailleurs, un rôle déterminant pour les espèces de la sous-trame herbacée du fait du maintien de surfaces prairiales non négligeables. Malgré une forte régression, les surfaces prairiales restent encore localement notables, en particulier le long des Petit et Grand Morin et de l'Aubetin et plus localement dans le sud de la Brie (par exemple, au niveau des champs captant de la ville de Paris de la vallée de la Voulzie, au nord de Provins).

L'urbanisation, longtemps limitée, a progressé rapidement ces dernières années sur la frange ouest du territoire au niveau de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, d'Ozoir-la-Ferrière, de Tournan-en-Brie, de Brie-Comte-Robert, de la ville nouvelle de Melun-Sénart avec des extensions le long des vallées de la Marne jusqu'à Meaux et de la Seine jusqu'à Montereau-Fault-Yonne.

Les principaux axes de communication, de premier ordre, sont les autoroutes A4, A5, A105, la francilienne (N104), les lignes TGV et plusieurs voies ferrées de desserte régionale ou nationale.

1.3.5. Les enjeux de conservation

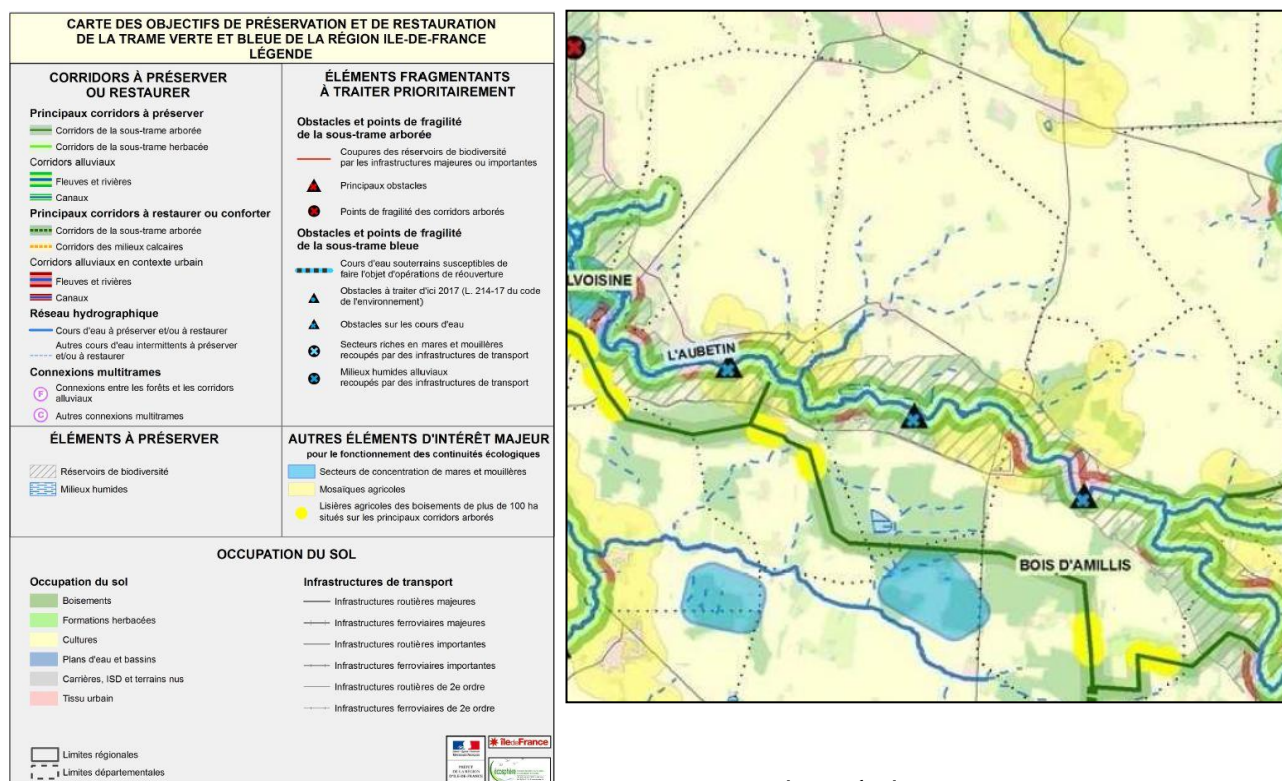


Les principaux enjeux à l'échelle de la zone sont positionnés au droit de la vallée de l'Aubetin et de la mosaïque forestière et cultivée de la Brie Forestière au Sud du territoire.

Ces enjeux concernent principalement la préservation des emprises forestières et de leurs lisières, et la prise en compte des continuités forestières et des corridors fonctionnels qui accompagnent le cours de l'Aubetin.

1.3.6. Les objectifs

Le SRCE comprend un plan d'action stratégique destiné à constituer un cadre de référence à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions



Les principaux objectifs de conservation ont pour but d'assurer la protection des principaux corridors existants (la vallée de L'Aubetin et le continuum boisé qui caractérise la partie Sud du territoire).

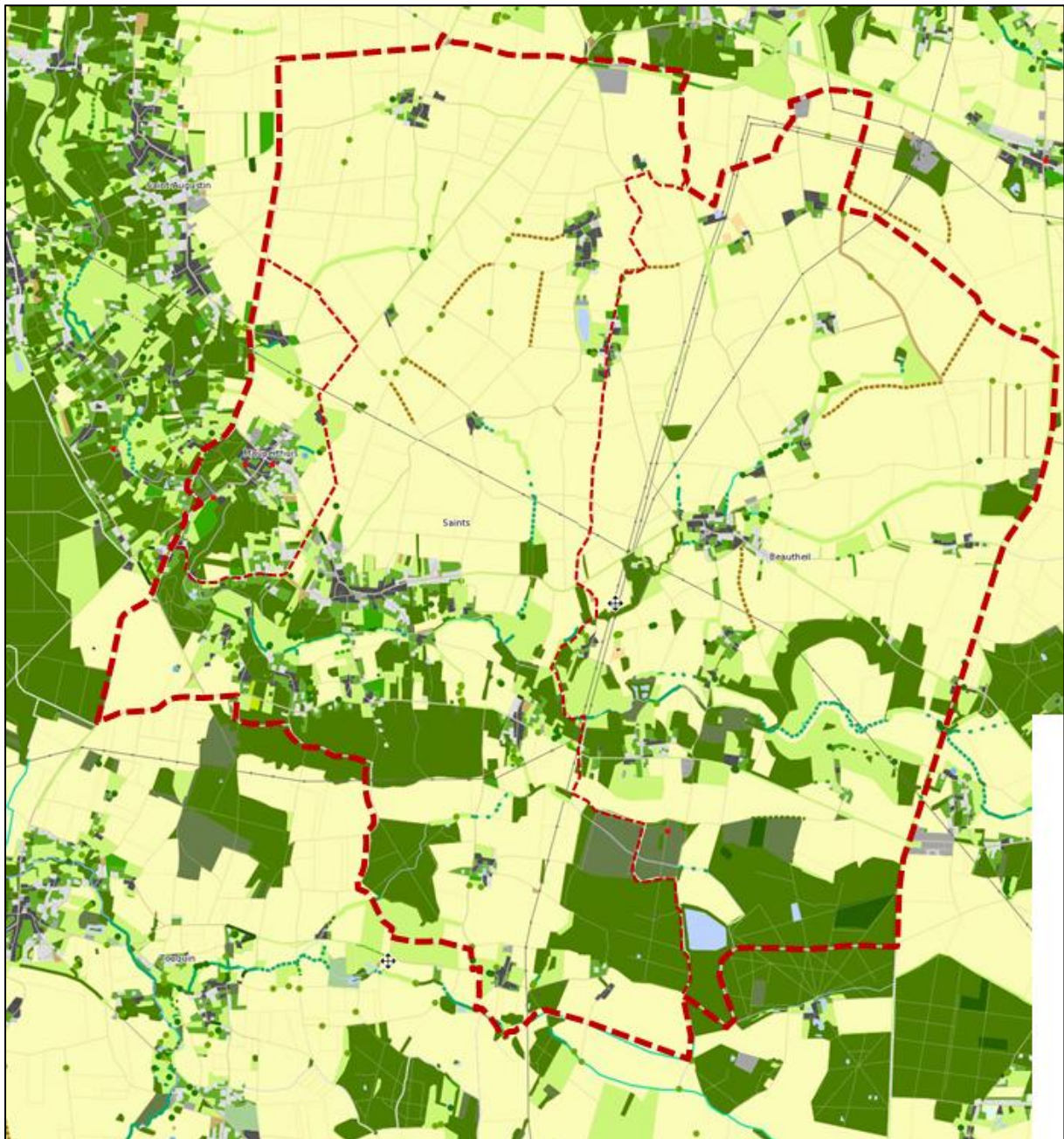
Ces enjeux et objectifs du SRCE sont repris dans le SCoT en définissant les secteurs prioritaires à préserver, mais également en spécifiant que les PLU se doivent de localiser les continuités écologiques en tenant compte des éléments définis dans le SRCE et le SDRIF. Le SCoT fixe également le principe de conservation de la vocation dominante ou naturelle des continuités écologiques.

Dans ce cadre les prescriptions du SCoT vise à ce que les continuités écologiques soit identifiées dans les PLU en tenant compte des dispositions du SDRIF et du SRCE. Le SCoT fixe également le principe de conservation de la vocation dominante agricole ou naturelle des continuités écologiques.

2. ECHELON LOCAL : TYPOLOGIE DES MILIEUX NATURELS³

Le positionnement des trois communes à l'interface entre plateau agricole, vallée de l'Aubetin et plateau forestier, se caractérise par mixité des formes d'occupation des sols qui offrent un potentiel intéressant en termes de continuum écologique. En effet la vallée de l'Aubetin et les milieux naturels qui l'accompagne, les ensembles boisés qui maillent la partie Sud du territoire sont autant d'éléments qui participent à la définition d'une trame écologique structurante à l'échelle du territoire des trois communes.

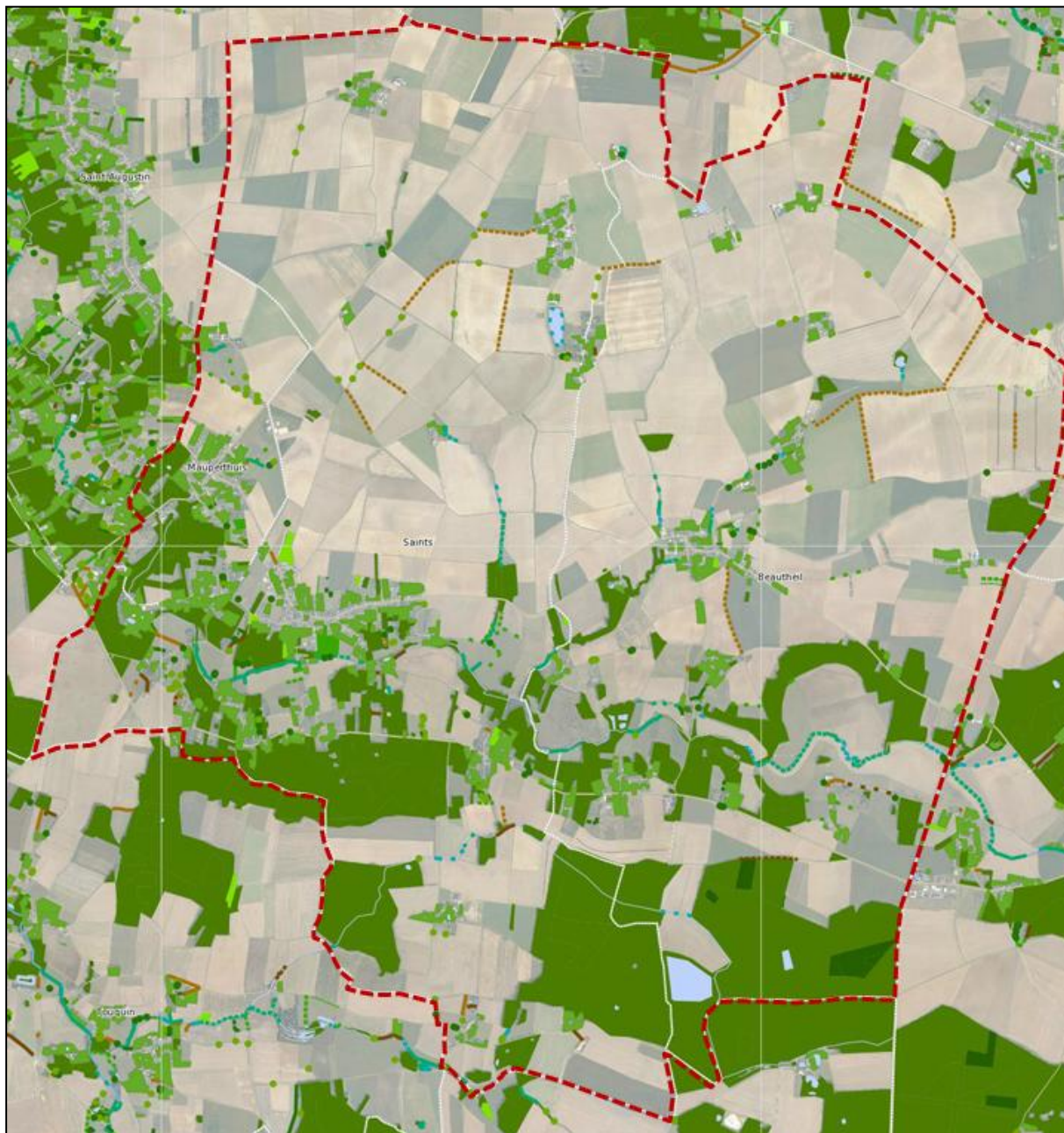
Ces ensembles sont d'autant plus intéressants à prendre en compte dans le cadre de la réflexion préalable à l'élaboration du PLU, que ce territoire se caractérise par un mitage important et une anthropisation marquée.



³ Sources : IAURIF

2.1. Les composantes des trames vertes et bleues

2.1.1. Trame boisée



La trame boisée du territoire est principalement composée par les massifs forestiers qui occupent une part importante du plateau au Sud de la vallée de l'Aubetin, mais également par le continuum boisé qui accompagne la vallée de l'Aubetin. Une trame boisée assez dense caractérise également les coteaux, occupant d'anciennes parcelles de vignes et de vergers.

Le continuum forestier regroupant les ensembles boisés au Sud du plateau s'inscrit dans une trame forestière quasi continue qui débute au droit de la commune d'Amillis à l'Est et se poursuit vers l'Ouest au droit de la Forêt de Malvoisine. A mesure que l'on progresse vers

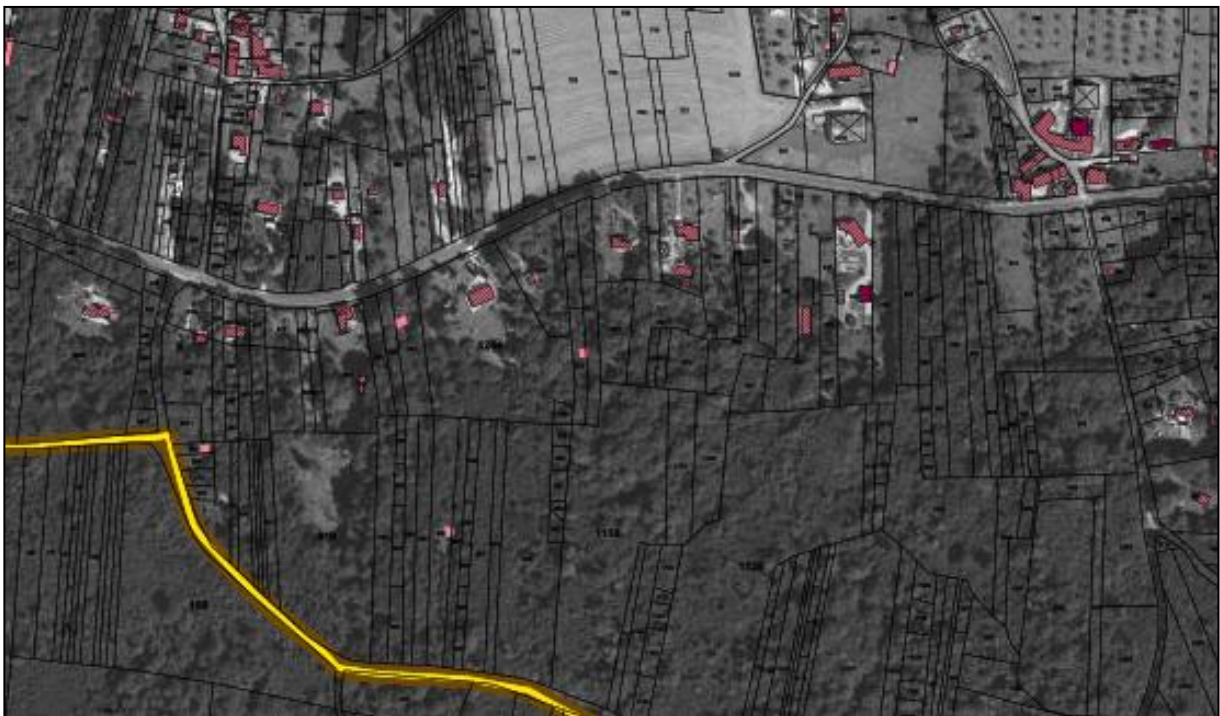
À l'Ouest ce continuum boisé se rapproche peu à peu du corridor boisé de la vallée de l'Aubetin, finissant par créer au-delà de Mauperthuis un vaste ensemble boisé quasi continu.

Cette trame boisée « naturelle » est complétée par une mosaïque de boisements plus épars, liés aux activités humaines composés de vergers plus ou moins entretenus, d'espaces plus ou moins en friches, mais également de boisements plus ou moins denses à proximité des espaces bâtis.

Les boisements de la vallée de l'Aubetin créent une continuité boisée qui tend à se densifier à mesure que l'on progresse vers l'aval. En effet à l'échelle de Beauthuil, ces boisements correspondent le plus souvent au cordon rivulaire qui accompagne le cours d'eau et à un réseau de bosquets et de haies qui encadrent les parcelles agricoles. Les principaux boisements se situent sur les coteaux qui bordent la vallée.

Progressivement les boisements se rapprochent de la rivière les espaces ouverts (prairies et parcelles cultivées) laissant peu à peu la place à une densité boisée plus marquée ; en même temps que les emprises agricoles et prairiales régressent au bénéfice des espaces boisés, les constructions se développent à la fois au niveau des nombreux hameaux qui caractérisent le territoire mais également au travers de constructions éparses plus ou moins anciennes, donnant peu à peu l'image d'une vallée fortement anthropisée.

La trame boisée a connu de nombreuses atteintes au fil du temps avec le développement d'une urbanisation plus ou moins contrôlée et autorisée, créant les conditions d'un réel mitage du territoire.

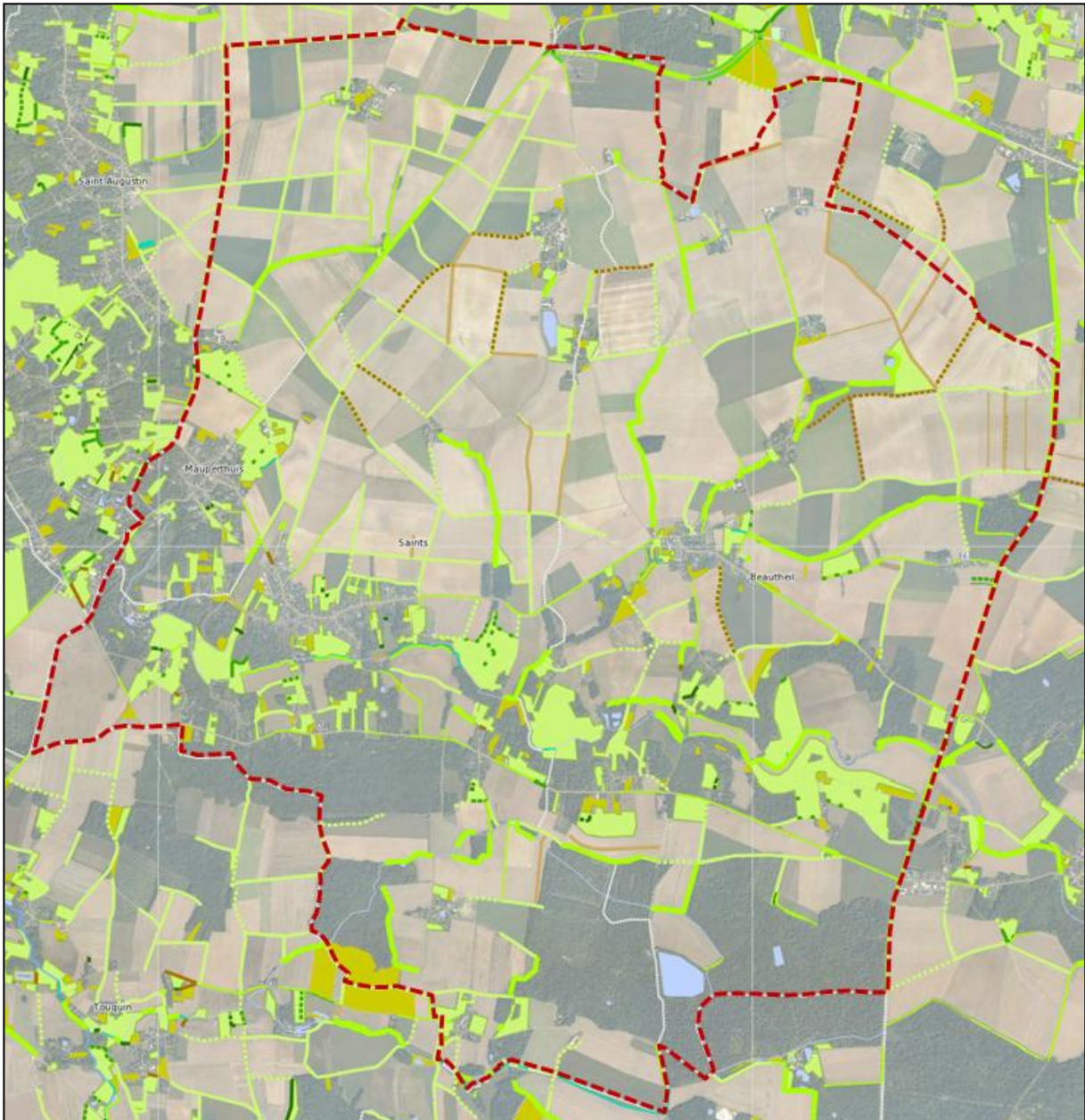


Les enjeux généraux de conservation de cette trame boisée reposent sur plusieurs principes distincts mais complémentaires. D'une part maintenir l'intégrité des massifs forestiers en réaffirmant l'interdiction de toutes nouvelles constructions et en définissant les conditions réglementaires permettant la protection des boisements existants. Cette protection passe également par un encadrement des espaces bâtis actuels, en définissant précisément leur possibilité d'évolutions.

Cette protection de ces espaces forestiers induit également une prise en compte et une préservation de leurs lisières. Concernant les boisements de coteaux et les boisements humides de la vallée de l'Aubetin, l'objectif est également d'assurer la préservation de ces continuités boisées qui présentent des enjeux paysagers et écologiques indéniables à l'échelle du territoire.

2.1.2. Trame herbacée

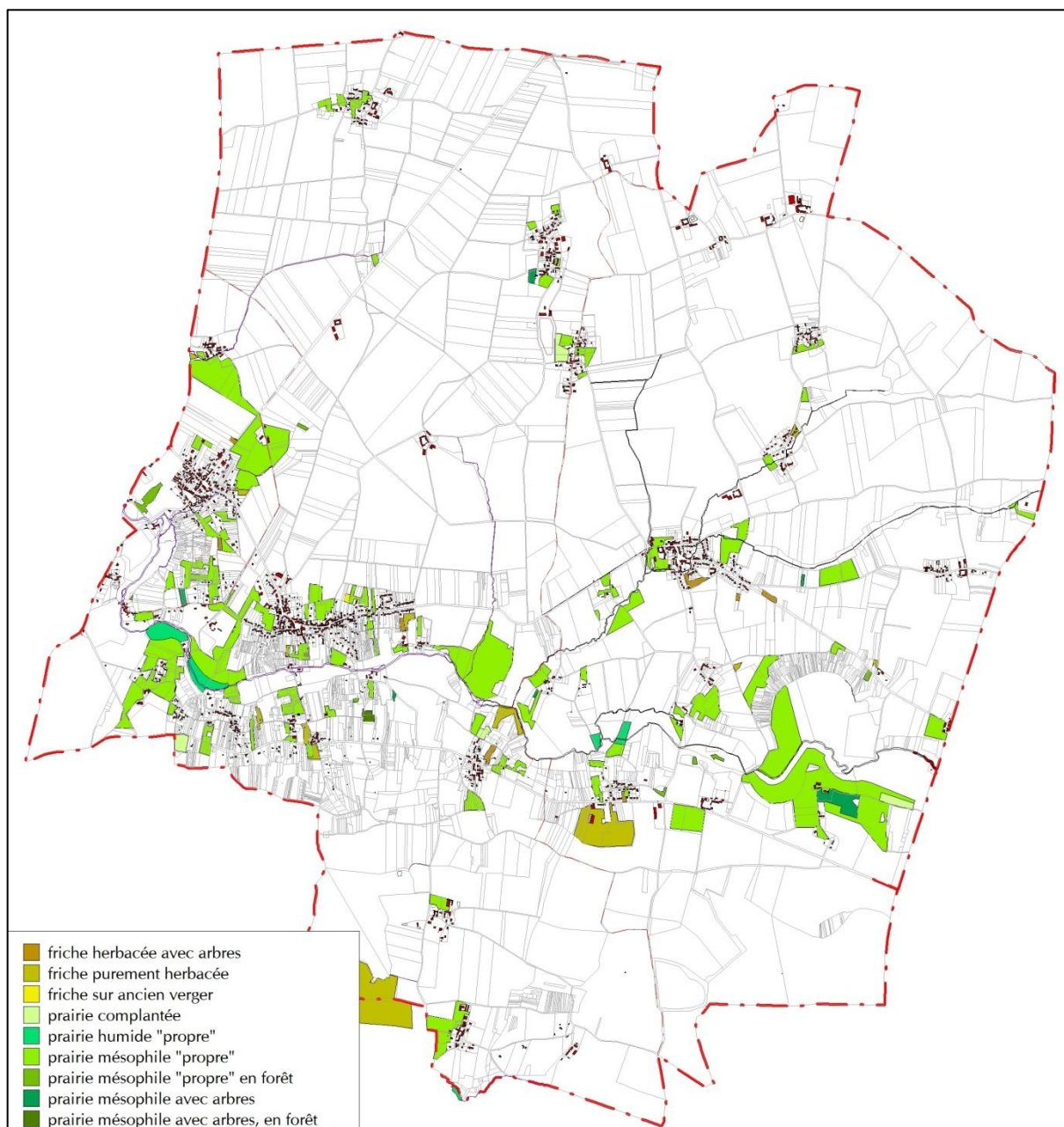
La trame herbacée du territoire se compose à la fois de l'ensemble des trames enherbées qui borde l'ensemble des chemins ruraux, mais recouvre également des espaces prairiaux principalement situés au sein de la vallée de l'Aubetin.



Ces secteurs de prairies, sont le plus souvent pâturées et représente à l'échelle du territoire près de 250 ha.

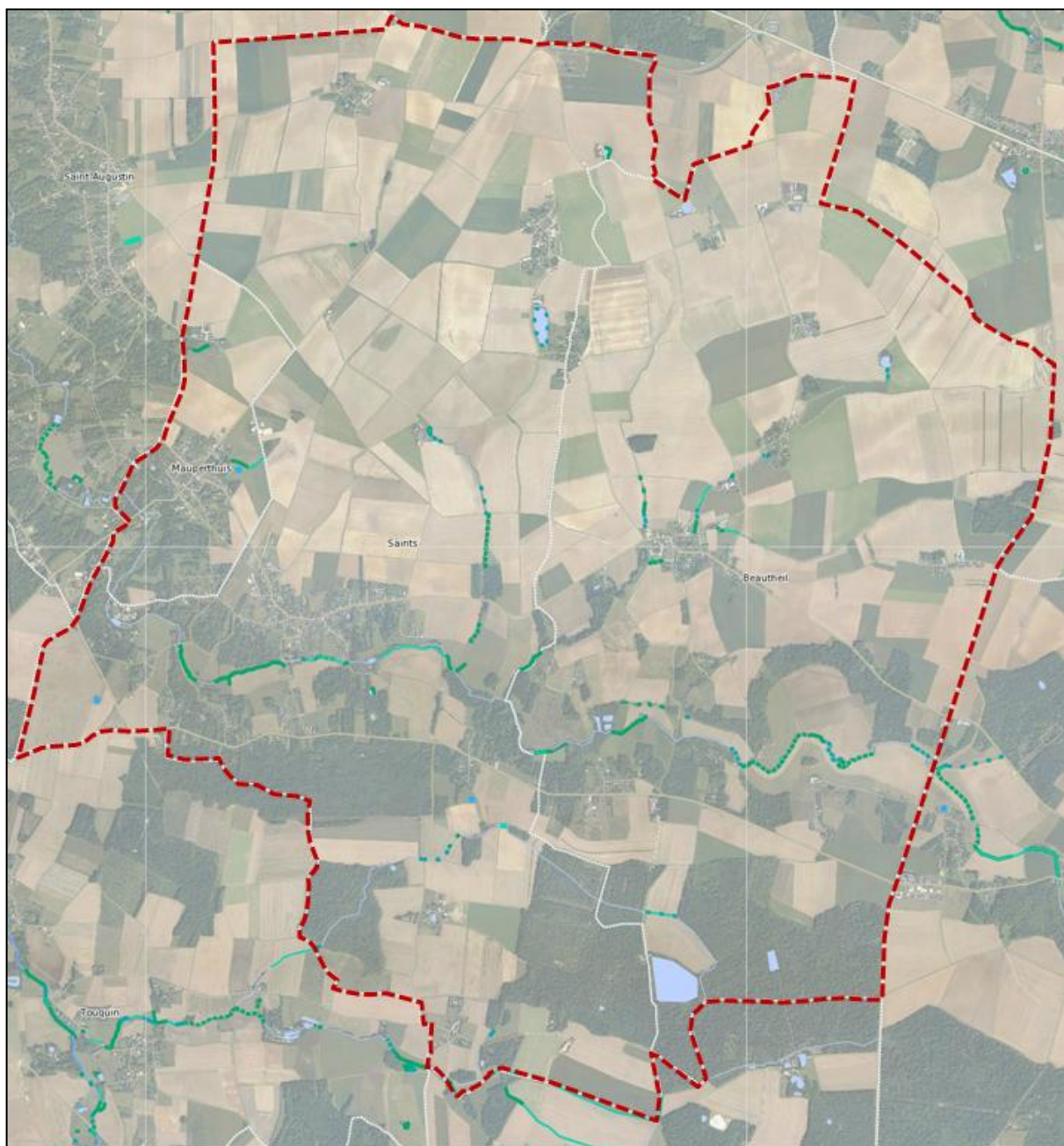
Les secteurs occupant les emprises les plus importantes sont essentiellement situés dans la vallée de l'Aubetin. La présence de certains élevages (bovins à Beauthel, mais également la présence de nombreux chevaux) ont permis le maintien d'une trame herbacée en dehors de la vallée.

Les prairies d'une manière générale et plus particulièrement les prairies sont des espaces « intéressants » d'un point de vue écologique, en raison d'une biodiversité importante tant au niveau de la faune que de la flore. De plus ces espaces participent pour partie à la régulation des débordements de l'Aubetin. Ces zones sont en effet des secteurs prioritaires d'expansion des crues qu'il convient de préserver.



La prise en compte de ces milieux spécifiques à l'échelle du projet de territoire, se doit de s'appuyer d'une part sur leur identification, mais surtout sur la nécessité d'assurer leur préservation. Indépendamment de espaces prairiaux agricoles, ils existent de nombreuses emprises enherbées ou en friches, plus ou moins boisées qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

2.1.3. Trame hydraulique

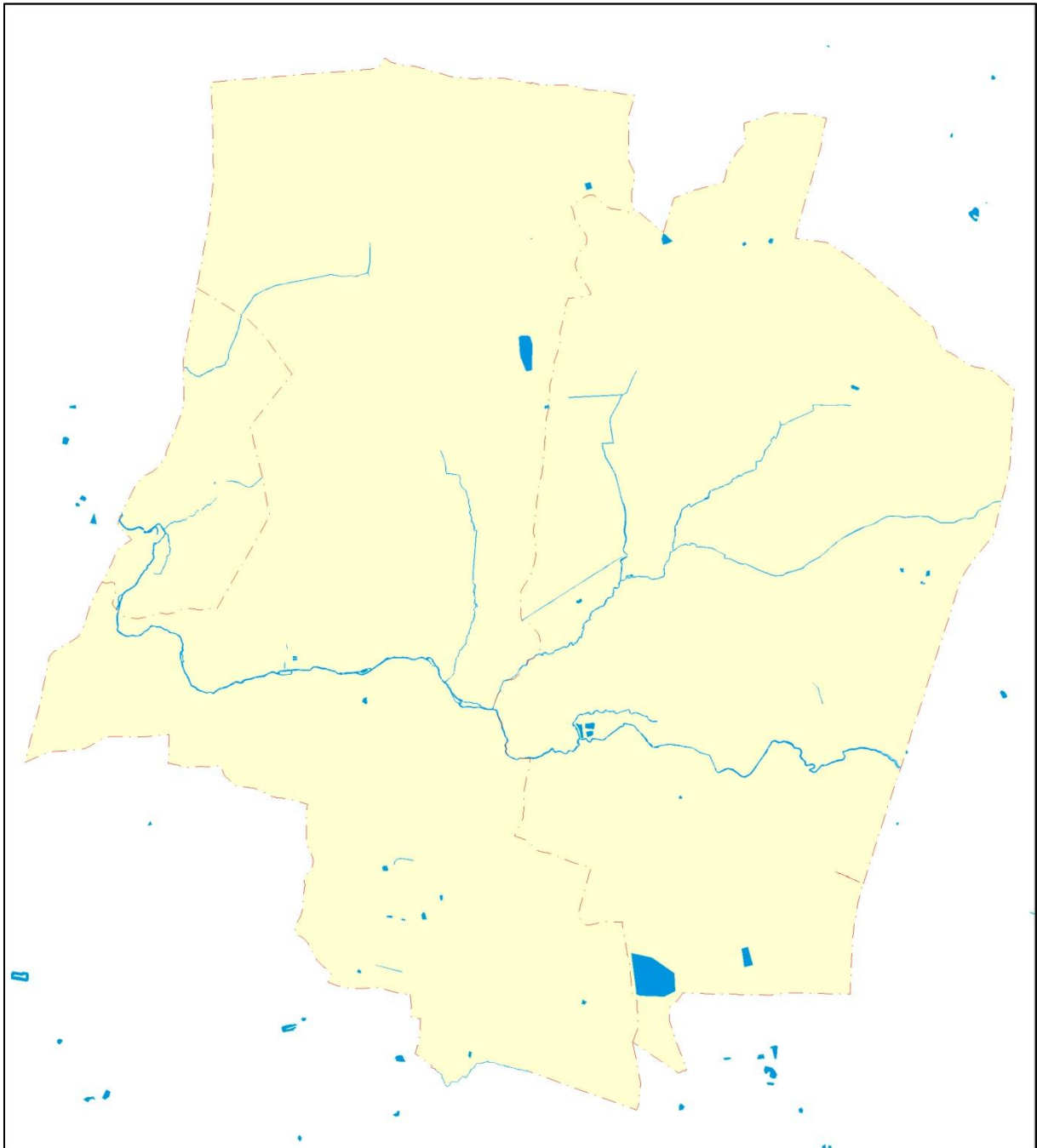


La trame hydraulique se compose du chevelu hydraulique permanent et intermittent qui parcourt le territoire communal (Aubetin, Ru François, Ru Maclin, Ru de la Fontaine Mengeard, Rue des Nouelles,...) ainsi que l'ensemble des fossés qui drainent le territoire, auxquels viennent s'adjoindre les plans d'eau (étangs, mares,...).

Cette trame bleue s'accompagne pour les axes hydrauliques les plus importants d'une trame végétale discontinue. Cette trame boisée (ripisylve) tend cependant à se densifier sur la partie aval du cours de l'Aubetin.

La prise en compte de la trame bleue du territoire est un élément majeur dans la mise en œuvre des réflexions relatives à la prise en compte des continuités écologiques. En effet en complément au continuum hydraulique que représentent le cours d'eau, ces axes et certains

points plus ponctuels comme les plans d'eau sont à la base d'un continuum écologique « humide » qu'il convient d'identifier (ripisylves, prairies et zones humides) et de préserver.



Les plans d'eau ne s'inscrivent pas nécessairement dans ce continuum mais créent localement des milieux spécifiques, offrant les conditions à un développement de la biodiversité, en particulier au sein des espaces agricoles. Ces points de biodiversité en raison de leur caractère atypique par rapport aux milieux qui les environnent, sont particulièrement à prendre en considération, afin de limiter les actions susceptibles de leur porter atteinte, comme par exemple les remblaiements et comblements. Dans ce cadre il convient également de souligner le rôle joué par ces points de convergence en matière de régulation des ruissellements et de gestion des eaux pluviales.

2.2. Description des principales composantes des milieux naturels

2.2.1. Espaces agricoles

- Espaces agricoles du plateau

D'une valeur environnementale relativement faible ces espaces occupent une place importante à l'échelle du territoire ; à l'instar d'autres communes de la Brie, ces espaces ont été fortement remaniés au cours des évolutions structurelles de l'agriculture briarde. Ces évolutions se sont accompagnées d'une implication de la biodiversité se caractérisant par une suppression des éléments boisés et d'une couverture végétale et la reconfiguration des axes hydrauliques.



Les pratiques culturales fortement orientées vers la polyculture ont eu tendance à amoindrir la biodiversité de ces espaces ; les prairies y sont quasi totalement absentes, de même que les boisements qui le plus souvent se limitent à quelques buissons en bordure des chemins.

Ces espaces de buissons mais également les espaces enherbés aux abords des chemins d'exploitation présentent toutefois un intérêt écologique non négligeable. Ces quelques bosquets offrant un couvert à de nombreuses espèces, ces bermes enherbées offrant quant à elle des lieux privilégiés pour de nombreux insectes.

- Espaces agricoles de la vallée de l'Aubetin



Cœur de biodiversité à l'échelle du territoire, en raison de la mosaïque et de la mixité des milieux qui la compose, la vallée de l'Aubetin, s'inscrit à l'échelle du territoire comme un corridor écologique de premier ordre qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Au sein de cet ensemble les espaces agricoles participent à cette biodiversité locale, par les effets d'ouverture qu'ils créent au sein des espaces boisés, permettant d'offrir à de nombreuses espèces des zones de gagnage, les boisements linéaires, et les bosquets qui bordent ces espaces et surtout les zones de prairies sont des lieux privilégiés en matière de biodiversité.

L'appréhension de la valeur écologique de ce territoire ne doit pas s'inscrire dans une typologie entre espaces à vocations agricoles et zone naturelles, la vallée de l'Aubetin représente un ensemble cohérent en interrelation qu'il convient de prendre en compte dans son intégralité. La maîtrise des évolutions des types d'occupation des sols y revêt une importance majeure, afin de garantir la préservation de certains milieux spécifiques, en particulier les prairies humides et prairies mésophiles, ainsi que certains boisements à caractère humides (aulnaie-saulaie des abords de l'Aubetin en particulier).

- Espace agricoles du plateau forestier.



A la différence de la partie Nord du territoire, largement ouvert et où les éléments boisés sont souvent présents de manière anecdotique, ces emprises se caractérisent par cette mosaïque agricole et forestière, conférant à cette zone un aspect de clairière.

En effet les lisières boisées marquent de leurs emprises les limites des espaces agricoles. En plus d'organiser les paysages et de leur donner des limites, cette mixité entre vastes emprises boisées et parcelles ouvertes se prête à des échanges

entre ces différents milieux. Ces espaces propices au passage et au nourrissage des grands mammifères qui occupent ces massifs boisés (chevreuils, sangliers,...)

2.2.2. Espaces boisés

Une distinction peut être opérée à l'échelle des espaces boisés du territoire, d'une part les massifs forestiers « constitués » et d'autre part les boisements « humides » et de coteau qui caractérisent plus précisément la vallée de l'Aubetin et ses abords.

- Massifs forestiers

De vastes ensembles boisés caractérisent toute la partie Sud du périmètre de projet. La RD 112 marque la transition entre les ensembles boisés du plateau et les boisements de la vallée de l'Aubetin.

Ces massifs essentiellement composés de chênaie - charmaie sont bien identifiés à l'échelle du territoire, et faisaient l'objet de mesures de protection dans le cadre des documents d'urbanisme en vigueur ; le principe général à mettre en œuvre est d'assurer la continuité de la préservation de ces entités, mais également de leur lisières. En effet les boisements sont souvent affectés

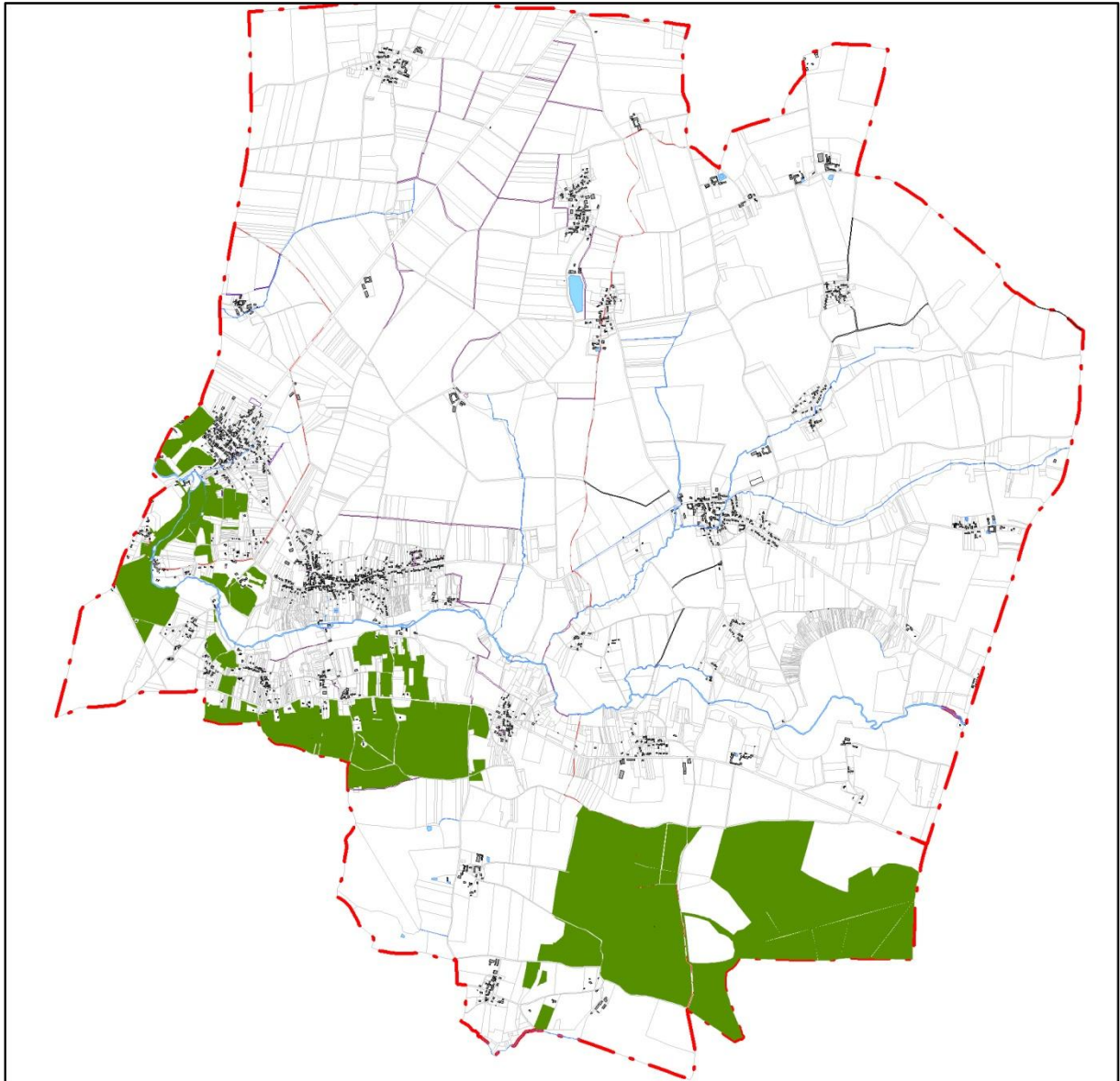


par des installations temporaires ou permanentes, accompagnées d'un défrichement sauvage qui n'est pas sans poser problème aux collectivités en matière de gestion du droit des sols.

Les communes de Saints, Beauthiel et Mauperthuis sont concernées par des espaces boisés appartenant à un massif de plus de 100 hectares (bois de Beaumarchais à Beauthiel, Bois de la

Borde, des Boulayes à Saints, ainsi que la continuité boisées qui accompagne les abords de l'Aubetin sur Saints et Mauperthuis.

Ces ensembles boisés font l'objet de protection spécifique en particulier en matière de protection de leur lisière



- Boisements humides et boisements de coteau

Une distinction peut être opérée à l'échelle des boisements humides qui caractérisent le territoire. D'une part les boisements rivulaires qui accompagnent le cours de l'Aubetin, et les ensembles boisés plus conséquents qui caractérisent la partie Ouest de la vallée au niveau des communes de Saints et de



Mauperthuis.



Les boisements composant la ripisylve de l'Aubetin sont composés pour l'essentiel par une frênaie-saulaie occupant le plus souvent une faible emprise qui se limite aux abords immédiats du cours d'eau.

A l'exception de certaines emprises le plus souvent occupées par des peupleraies, il n'existe pas à l'échelle du territoire de vastes ensembles forestiers « humides » comme les boisements alluviaux que l'on retrouve dans d'autres secteurs du département. Le caractère boisé humide du territoire ne doit cependant pour autant être mis de côté il existe ponctuellement des ensembles présentant les caractéristiques des zones humides forestières qu'il convient de prendre en considération.

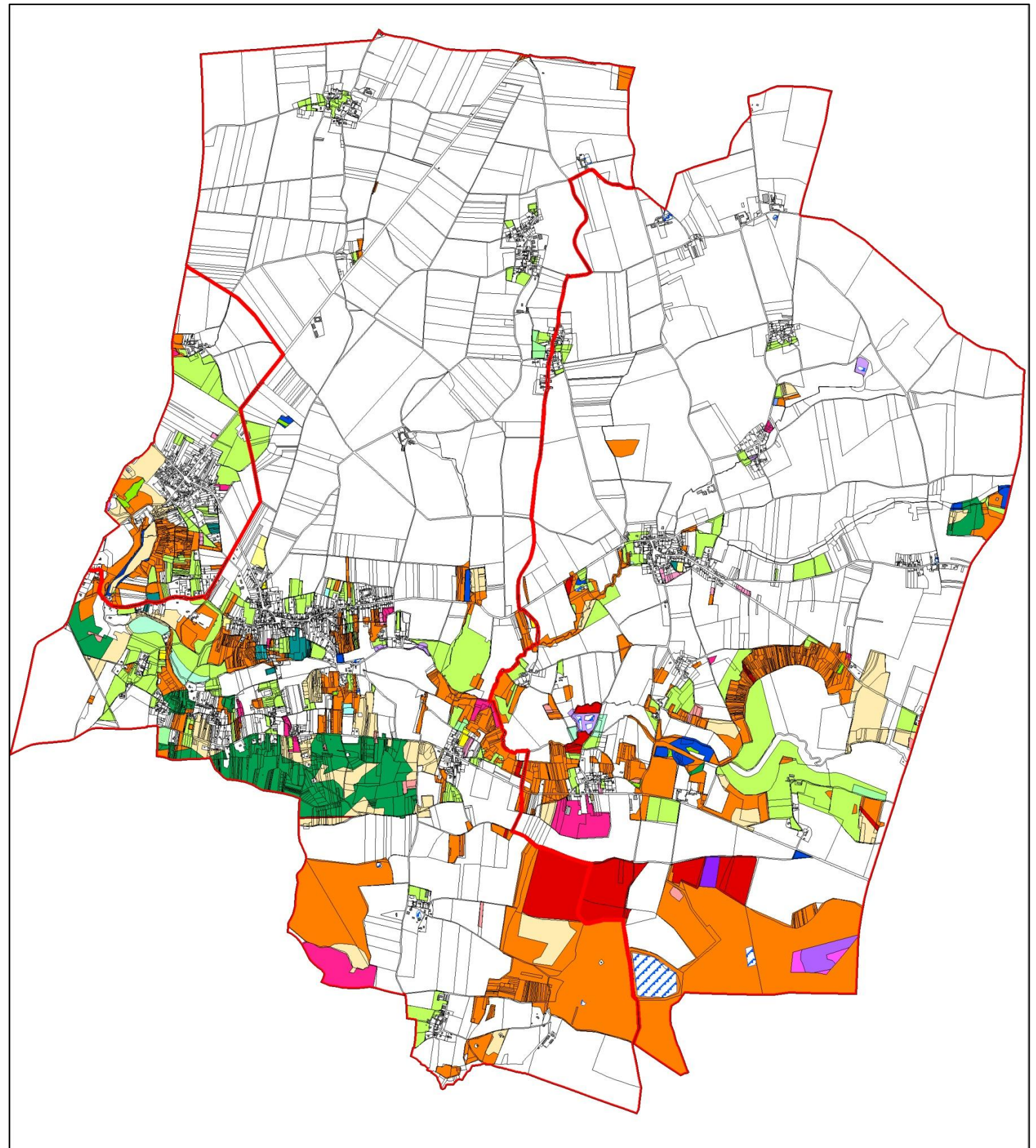
2.2.3. Espaces de transition : jardins et vergers, zones de friches



La dernière composante de la trame verte du territoire s'appuie sur les boisements « anthropiques » que sont les vergers et les boisements « urbains » qui composent les parcs et jardins en accompagnement de l'habitat. A ces ensembles viennent s'adjoindre les espaces de friches ou de reconquête qui caractérisent certaines parties du territoire.



3. CARACTERISTIQUES DES MILIEUX NATURELS

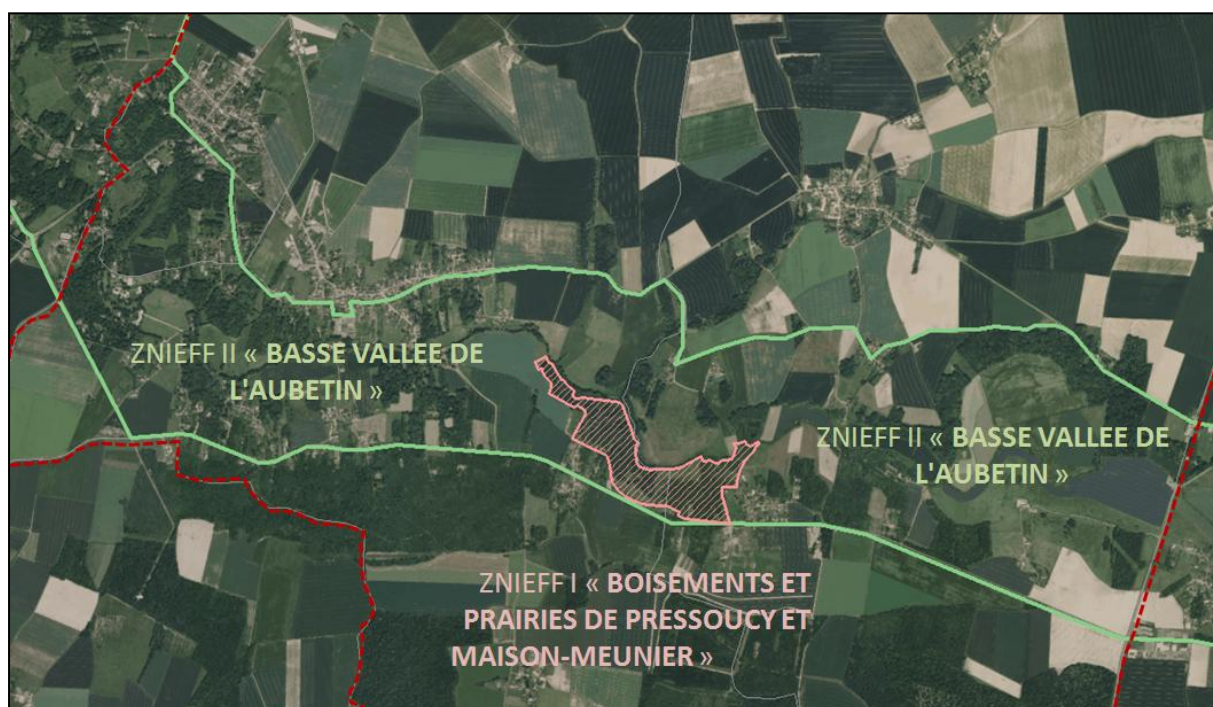


3.1. Milieux naturels et espaces de protection : ZNIEFF

Le territoire des communes de Beautheil, Mauperthuis, Saints est couvert par l'emprise de deux ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- *les ZNIEFF de type 1 : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limités.*
- *les ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.*



3.1.1. Basse vallée de l'Aubetin

Cette ZNIEFF de type 2 couvre une vaste emprise de 2376 hectares au droit des communes de Frétoy, Dagny, Amillis, Beautheil, Saints, Mauperthuis, Saint-Augustin et Pommeuse au droit de la vallée de l'Aubetin. L'intérêt écologique de cette vallée qui entaille le plateau de Brie et marque une transition géographique à l'échelle du périmètre de projet entre le plateau ouvert agricole et la mosaïque de cultures et de forêts qui caractérise la partie Sud, repose sur la présence de milieux inféodés au caractère humide de la vallée.

En effet les milieux déterminants à la base de l'identification de cet espace d'intérêt écologique reposent sur la présence de prairies humides et mésophiles, mais également sur le cours d'eau et ses abords.

L'Aubetin est en effet une zone de reproduction de la truite et certains secteurs comprennent des éléments typiques de la végétation aux abords des cours d'eau (roselières, ripisylves composées d'aulnes,...)

La qualité environnementale de cet espace ne se limite pas aux abords du cours d'eau qui constituent le principal continuum hydraulique à l'échelle du périmètre, mais s'appuie également sur les espaces en liaison directe avec cette inflexion topographique, la vallée à proprement parler ainsi que les coteaux qui la borde.

En effet ces espaces ont conservé des modes d'occupation des sols qui sont en forte régression voire ont totalement disparu dans les autres secteurs du territoire. Il s'agit principalement de vergers à flanc de coteau, mais également un ensemble de boisements plus ou moins denses créant un réseau complexe et varié à la base d'une trame verte d'intérêt majeur à l'échelle du périmètre de projet de PLUi.

En plus d'être un espace de reproduction de la truite, la ZNIEFF accueille trois espèces d'oiseaux déterminantes en matière de richesse écologique et environnementale, il s'agit du Martin pêcheur, de la Bergeronnette des ruisseaux et de la Pie Grièche écorcheur.

Cette zone subit cependant des pressions due à la fois à une urbanisation quelquefois « anarchique » liée au développement de l'habitat dans les années 70 et 80, et plus récemment au travers d'installations non autorisées. De même les évolutions structurelles agricoles, avec une forte diminution de l'élevage, le drainage de certaines parcelles ont conduit à une disparition progressive des prairies, et à la diminution des zones humides ; enfin l'abandon progressif des vergers conduit au développement de friches qui impactent la perception paysagère qu'offre cette vallée à partir des plateaux qui la bordent.

La prise en compte de cet ensemble dans le cadre de la mise en œuvre du projet de PLUi se doit de permettre d'envisager les conditions réglementaires susceptibles d'assurer une protection optimale de ces milieux qui participent pleinement à la biodiversité et à la richesse environnementale du territoire.

3.1.2. Boisements et prairies de Pressoucy et Maison-Meunier

Au cœur du vaste ensemble de la vallée de l'Aubetin, les secteurs de Pressoucy et de Maison Meunier se distinguent par la richesse écologique spécifique qui les caractérisent ayant conduit à leur identification en ZNIEFF de type I.

Cet espace d'emprise plus réduite, 31ha, concerne le territoire des communes de Saints et de Beauthel, la caractéristique déterminante de cet espace est la présence de prairies humides, mésophiles et de fauches qui offrent un réservoir de biodiversité d'importance à l'échelle d'un secteur ou les terres cultivées et les boisements sont les formes d'occupation de l'espace qui prédominent.

Ces emprises tangentent des espaces urbanisés et dans le cadre de la prise en compte de la préservation de ce milieu, il conviendra de veiller à limiter les impacts susceptibles d'affecter ces espaces par un développement non maîtrisé de l'urbanisation.

Cette zone comprend une zone humide de « classe 1 » en son sein qu'il convient de préserver.



Les caractères déterminants de cet espace sont les prairies humides et mégaphorbiaies et prairies mésophiles (code CORINE 37 et 38) ces espaces de prairies plus ou moins pâturées sont caractérisées par des espèces comme la reine des Prés.

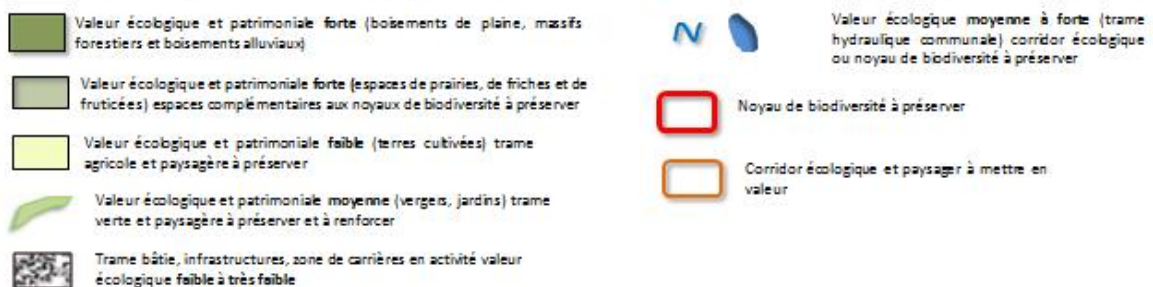
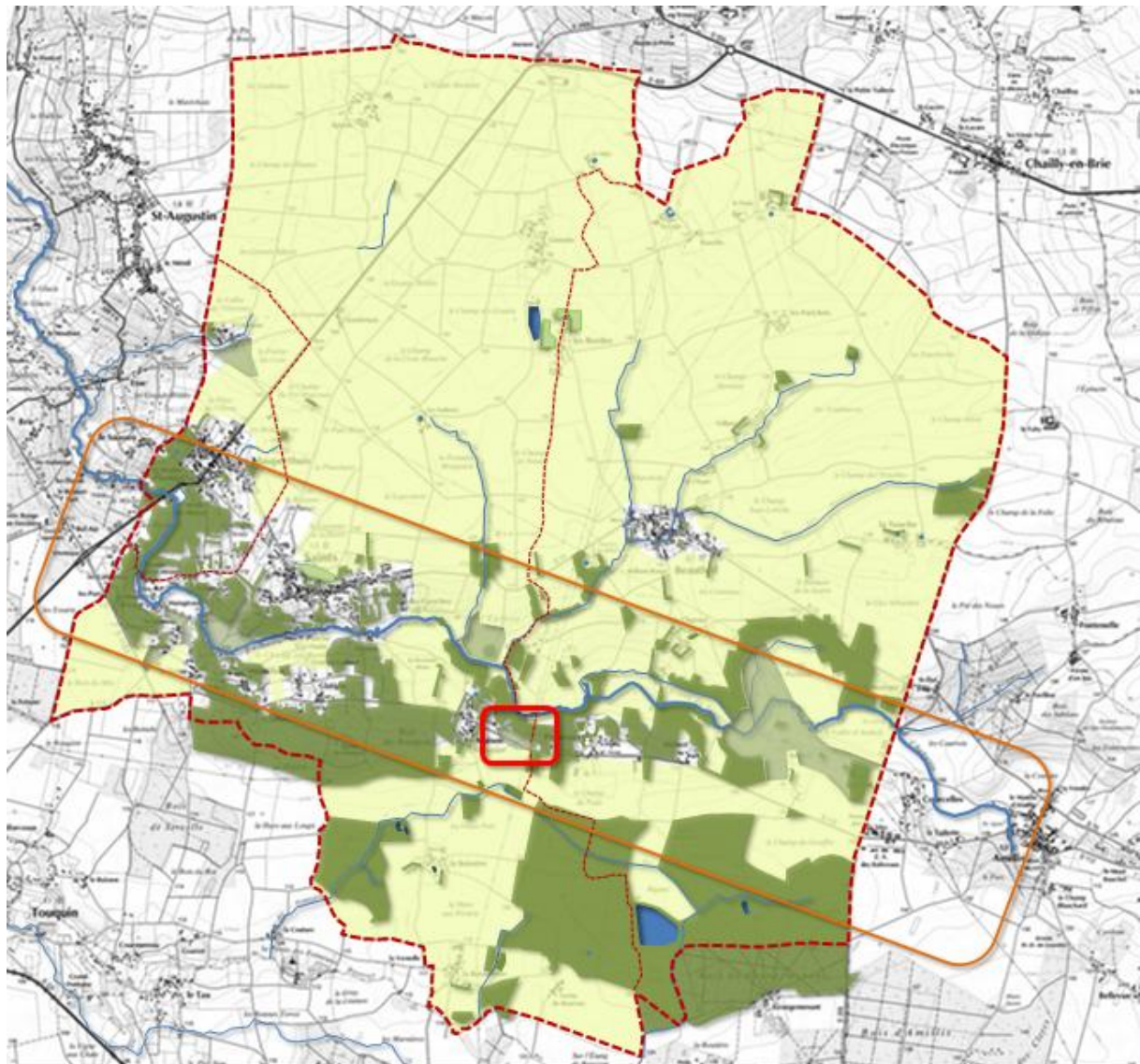


Les autres éléments déterminants à la définition de cet espace de référence en matière de biodiversité locale sont d'une part la présence de zone à truites au droit du cours d'eau et de prairies mésophiles et de boisements qui offrent à cet espace les conditions d'une biodiversité qu'il convient de préserver.

Pour autant la préservation de la vallée de l'Aubetin, en temps que continuum écologique ne doit pas se limiter à ce seul point de référence qui constitue cependant à l'échelon local un noyau de biodiversité à préserver. Dans le cadre des réflexions préalables à l'élaboration du projet de territoire, mais également dans le cadre des choix qui seront opérés et leur traduction réglementaire au travers du projet de PLU, la préservation de ces milieux à l'interface entre boisements, prairies, espaces en eau se doit d'être un élément clé des choix de développement et d'aménagement

D. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

L'identification des enjeux environnementaux à l'échelle du territoire communal s'appuie sur les bases de connaissances documentaires établies par les différents sites institutionnelles (DRIEE, IAURIF,...) et est complétée par l'observation et l'analyse des données locales (diagnostic de terrain en particulier dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU). La définition de la valeur écologique du territoire qui va servir de base à la définition des enjeux environnementaux s'appuie sur les clés de détermination des trames vertes et bleues et des continuités écologiques mises en place dans le cadre de l'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



A l'échelle du périmètre de réflexion à l'échelle des communes de Beauthel, Mauperthuis et Saints, au vu des principales caractéristiques environnementales et écologiques qui composent ce territoire, les enjeux suivants en matière de préservation et de mise en valeur des milieux naturels se doivent d'être abordés et intégrés aux réflexions et aux décisions accompagnant le projet de PLU intercommunal.

Concernant la trame boisée en général, il va convenir d'assurer la préservation de ses différentes composantes au travers de dispositions réglementaires (écrites et graphiques) de nature à assurer sa préservation et son intégrité. Certaines dispositions du code de l'urbanisme permettent d'assurer cette préservation en particulier le classement en Espaces boisés classé (art. L.130-1 du code de l'urbanisme), mais également l'identification de ces espaces en zone naturelle. De même la prise en compte et la préservation des éléments de la trame verte présents au sein de la trame bâtie mais également au sein des espaces agricoles revêt un intérêt indéniable qu'il faudra également intégrer au projet de PLU.

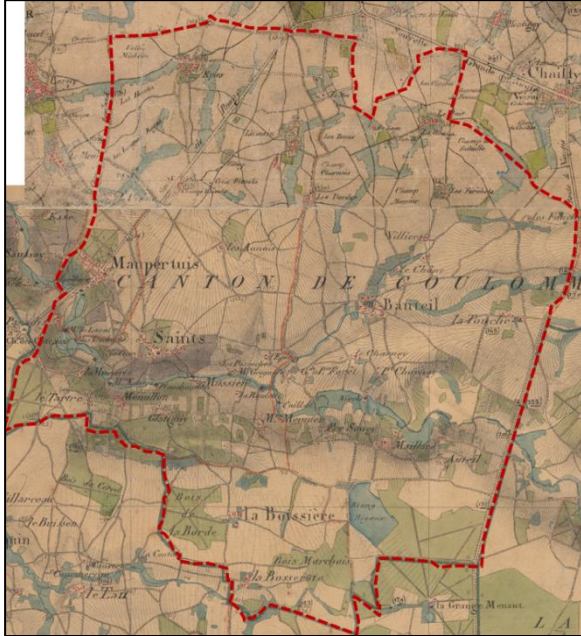
La trame herbacée est également particulièrement à préserver, souvent constituée de milieux résiduels ou de faibles emprises elle joue cependant un rôle majeur en termes de biodiversité. En effet les prairies, sont le plus souvent associées à des milieux spécifiques ou le caractère humide vient se conjuguer à la couverture herbacée.

Concernant la trame bleue les principes à retenir vont être de garantir la continuité écologique des cours d'eau en particulier la continuité hydraulique de l'Aubetin, mais également d'assurer la préservation des milieux naturels adjacents à ces axes hydrauliques en particulier les ripisylves et les espaces de prairies.

E. CADRE URBAIN ET BATI

1. ORGANISATION DE LA TRAME URBAINE

1.1. Territoire



L'organisation de la trame urbaine est déjà en place dès la fin du XVIII^eS., avec les villages et les nombreux écarts qui caractérisent ce territoire.

Cette organisation « éclatée » initialement liée au fonctionnement agricole a perduré au fil du temps avec une accentuation du mitage à partir des années 60-70. Ce mitage est essentiellement présent sur les territoires de Saints et de Maupertuis au niveau de la vallée de l'Aubetin.

La période récente a vu un développement lié à une périurbanisation progressive, le plus souvent réalisée au gré des opportunités foncières. Ce développement du parc de logement n'a pas seulement concerné les

villages mais également l'ensemble des hameaux.

1.2. Typologie du cadre urbain

La prise en compte de la typologie du cadre urbain revêt une importance spécifique à l'échelle du territoire des trois communes ; en effet la mise en adéquation entre les formes d'occupation de l'espace et le droit des sols se doit d'être la plus pertinente possible afin d'assurer l'équilibre entre le développement urbain et la nécessaire préservation des espaces agricoles et naturels.

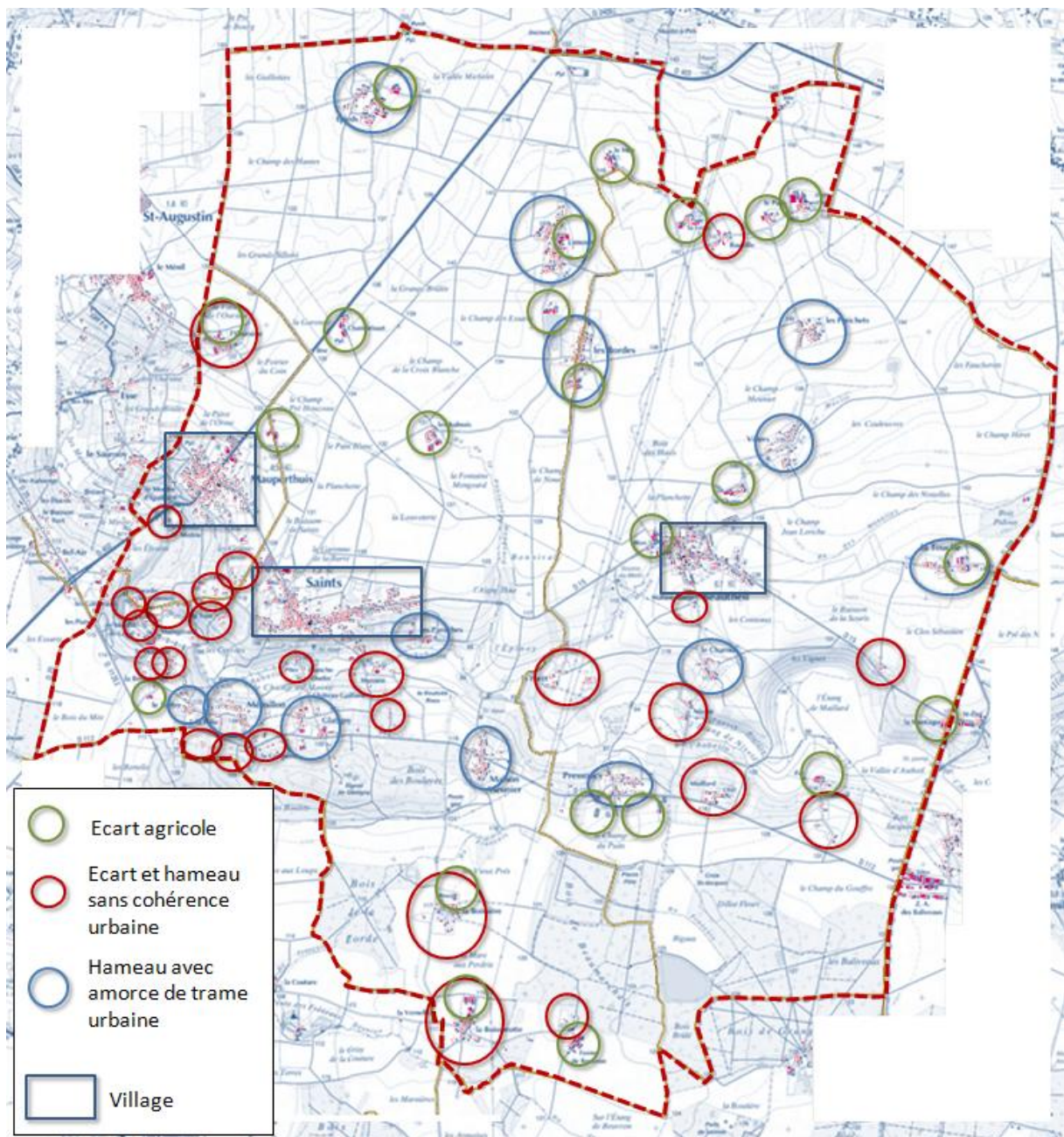
Le territoire des trois communes est de ce point emblématiques de cette nécessité de définir une typologie précise des formes d'occupation des sols au regard de la pluralité des types de constructions présentes.

En effet, une hiérarchisation s'impose de fait afin de mettre en place les conditions d'encadrement d'un développement urbain pour le moins « anarchique » qui s'est traduit par un mitage important du territoire.

L'objectif est de hiérarchiser chacun de ces espaces afin de définir des règles d'urbanisme à même de permettre, en fonction de la localisation de chaque entité bâtie, des principes de développement, de densification, ou de limitation de la constructibilité afin d'éviter le développement du mitage.

Au regard de l'organisation territoriale, il est possible de faire une distinction entre hameaux comportant une amorce d'organisation urbaine et les hameaux sans cohérence bâtie et les

écarts. A ces ensembles viennent s'adjoindre les écarts agricoles pour lesquels un statut spécifique est à envisager.



Définition : Bourg, village, hameaux, écarts : (IAURIF 2009, CE 16 juillet 2010)

- **L'écart** est composé d'une construction isolée ou de quelques constructions sans organisation cohérente
- **Le hameau** est un ensemble d'habitations principalement rurales, une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum, groupées à l'origine autour d'une grosse exploitation de production agricole. Il se caractérise par une taille relativement modeste et son organisation dépend largement des traditions locales. Il est isolé et administrativement rattaché à une commune. Un groupement de constructions agricoles n'est pas constitutif d'un hameau

- **Le village** est un ensemble d'habitations organisées autour d'un noyau traditionnel (mairie, école, église), suffisamment important pour former ou avoir formé une unité administrative ou religieuse. Il a une vie propre avec commerces et équipements de base, même si, dans certains cas, ses équipements ne sont plus en service, compte-tenu de l'évolution des modes de vie.
- **Le bourg** est un ensemble urbain moins important qu'une ville (mais plus important qu'un village) organisé autour d'un noyau traditionnel. Il dispose d'un habitat pas exclusivement rural, d'équipements, de services et de commerces de niveau communal, dont le dynamisme et les potentialités en font généralement une polarité rurale de référence.

Les cœurs urbanisés de Beauthuil, Mauperthuis et Saints et leurs extensions bâties peuvent aisément être identifiés comme un **village**, les nombreuses autres entités bâties présentes à l'échelle du territoire s'inscrivent dans une typologie différente qui va amener à définir une hiérarchisation des ces entités bâties qui en fonction du statut retenu aura une influence quant à leurs potentialités d'évolution.



Les entités suivantes au regard de l'organisation de leur trame bâtie (amorce d'une urbanisation qui s'est peu à peu développée au cours des trente dernières années) peuvent être identifiés comme des hameaux pour lesquels une densification peut être envisageable.



Au sein du territoire de Beauthel, les hameaux des **Parrichets, Villers, La Touche, le Charnoy, Pressoucy et des Bordes** s'inscrivent dans cette typologie.

Par ailleurs il convient de souligner que c'est essentiellement dans ces hameaux que s'est développée l'urbanisation au cours des vingt dernières années.



A l'échelle de Saints, les hameaux **d'Epieds, Limosin, des Bordes, des Parroches, de Maison Meunier, Mémillon, le Tertre, de la Boisserotte et de la Boissière** s'inscrivent également dans cette typologie d'espaces urbanisés ou une densification peut être envisagée.



A l'échelle de Mauperthuis, seul le hameau de l'Oursine pourrait s'apparenter à cette typologie, cependant au regard de sa configuration il s'inscrit plus dans un



hameau « non densifiable », pour lequel il convient de définir les potentialités d'évolution des constructions existantes.

Les autres espaces bâtis présents à l'échelle du territoire ne rentrent pas dans cette typologie du « hameau densifiable » et s'apparente plus à la notion « d'écart » au sein desquels il ne semble pas raisonnable d'envisager le développement d'une urbanisation nouvelle qui serait plus de nature à conforter la notion de mitage qui découle de ces différents espaces.

Un statut spécifique se doit cependant d'être défini pour les écarts agricoles, qui correspondent à une forme d'occupation de l'espace et un fonctionnement spécifique.

2. CADRE BATI

2.1. Structure et évolution du bâti

Les caractéristiques qui ont permis la définition de la typologie de différentes entités bâties s'appuient sur les différentes structures qui composent le bâti communal. En effet une distinction s'opère dans la structure du bâti communal en particulier entre les cœurs de village et les parties anciennes de certains hameaux et les espaces d'extension plus récents de l'urbanisation.



Pour Saints, Mauperthuis et Beauthail le principe d'organisation de la trame urbaine, s'appuie sur une structure bâtie, relativement dense au cœur de bourg, avec des constructions le plus souvent implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, souvent en limite séparatives, disposant sur leurs parties arrière d'espaces de jardins et de vergers. Chaque village s'organise autour de points de centralité aisément identifiable. Pour Beauthail la place de l'Eglise marque cette centralité globale avec la Mairie

et l'école qui s'organise autour du même point de centralité où convergent l'ensemble des voies qui drainent le village. Par contre tant à Mauperthuis qu'à Saints, cette notion de centralité comprend plusieurs pôles, un pôle administratif regroupant la Mairie et l'école et un pôle de centralité historique en appui sur l'église.



Mauperthuis se distingue avec un autre élément de centralité au niveau de la place de la Fontaine.



encore aujourd'hui la perception générale du village. En effet même si les vastes jardins et allées qui maillaient le parc du château ont aujourd'hui disparu, de nombreuses traces subsistent au sein de la trame bâtie du village, rappelant le glorieux passé architectural du domaine des Montesquiou.

L'organisation du village découle clairement de son passé et de son organisation spécifique qui conditionne



Cette organisation du bâti n'est pas propre aux cœurs des villages elle se retrouve également au sein de certains hameaux, avec une structure urbaine en appui sur les voies de desserte, des implantations qui se

rapprochent de limites et des espaces de jardins et de vergers en continuité de ces espaces construits.



Une distinction s'opère cependant dans la structure du bâti, la structure traditionnelle et récurrente à l'échelle des hameaux étant la longère qui se différencie du bâti plus « urbain » plus massif et comprenant souvent un étage des villages.





Au niveau des hameaux le caractère minéral du bâti est souvent atténué voire même englobé dans une trame verte de jardins et de vergers qui créent de véritables écrans autour de ces espaces construits. Cette spécificité se retrouve également sur les abords des villages.

La prise en compte de ces espaces végétalisés, est un point clé dans le cadre de l'organisation urbaine et de la perception paysagère des espaces bâtis. En effet ces espaces permettent une agréable transition avec les terres agricoles alentours, diminuant les effets d'opposition mais participant également à l'insertion paysagère du bâti, et limitant les potentiels conflits d'usage entre espaces agricoles et espaces urbanisés.



Au fil du temps la structure bâtie a peu à peu évolué, le schéma originel basé sur des implantations à proximité des espaces publics et des limites séparatives étant peu à peu remplacé par un type d'implantation « pavillonnaire » avec des constructions en retrait tant des emprises publiques que des limites séparatives.

2.2. Des éléments bâtis remarquables

Si Mauperthuis se distingue par son patrimoine bâti emblématique issu de son passé architectural lié au château des Montesquiou ; en effet le projet du Marquis de Montesquiou modifie profondément le village par un ensemble de constructions et de parcs et jardins réalisés par les architectes Brongniart et Ledoux.

Bien qu'ayant fortement été remaniés et démembrés suite à la révolution, ces édifices laissent une profonde empreinte dans la configuration urbaine du village. En effet si le château et son parc ont totalement disparu de nombreux éléments sont encore présents au sein du territoire communal, et du village. Cette richesse bâtie repose à la fois sur les vestiges du château et de son parc mais également sur des constructions, le plus souvent des Moulins, présents au sein de la vallée de l'Aubetin.



La Fontaine sur la place de la commune, le pigeonnier, mais également un ensemble de mur et de construction participent à la richesse architecturale et patrimoniale du village.



Certains éléments du parc du château marquent encore de leur prestance le territoire communal, la maison des Gardes le long de la RD 402, la pyramide, mais également le mur d'enceinte qui borde l'emprise de l'ancien parc du château, sont autant d'éléments qu'il convient de mettre en valeur.



Le Moulin de Mistou le long de l'Aubetin, mais également le lieu dit « le Paradis » au Sud du finage en limite avec la commune de Saints sont autant de lieux et de constructions qui par leur présence et leur environnement

offre à la commune de Mauperthuis mais également à l'ensemble de ce territoire une richesse patrimoniale et architecturale indéniable, qui se doivent d'être prises en compte dans le cadre des orientations en matière de préservation et de mise en valeur des patrimoines.

Les communes de Saints et de Beauthel disposent également d'un patrimoine bâti de qualité. La vallée de l'Aubetin accueille des constructions emblématiques ainsi que des constructions liées à la présence de l'eau (Moulins) qui marquent de leur présence et de leur prestance le territoire.



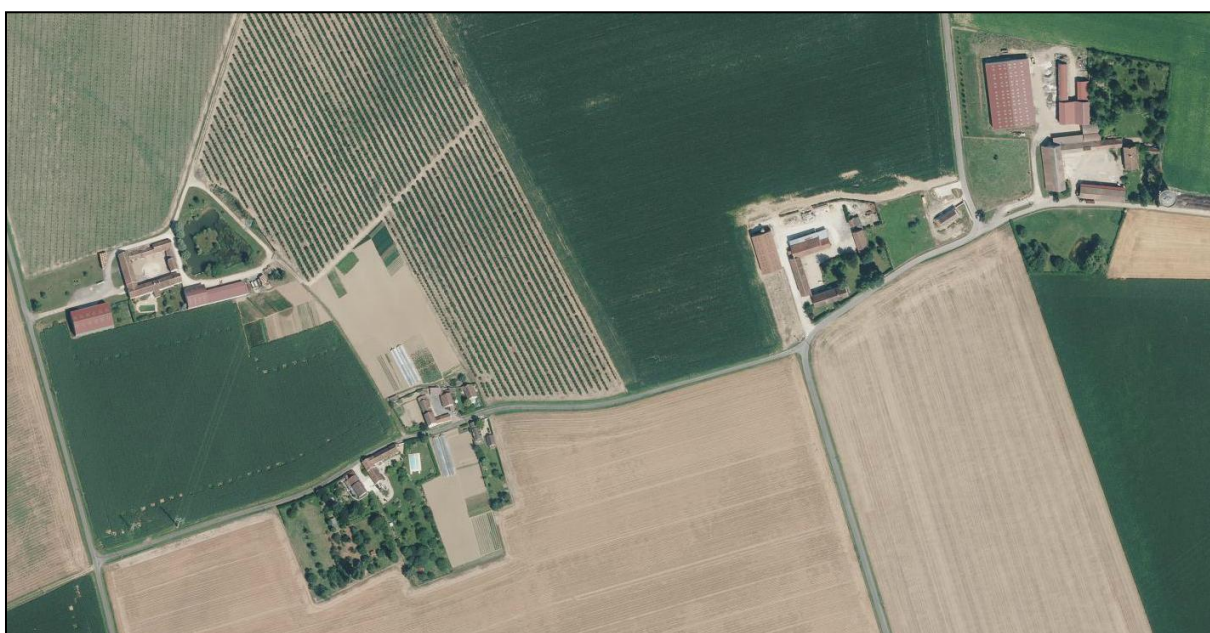
Château Maillard, le moulin de Niveté, le château des coteaux sont autant d'éléments emblématiques du



territoire qu'il convient de prendre en considération et pour lesquels des objectifs de préservation, de mise en valeur et de protection se doivent d'être intégrés dans le projet communal.

2.3. Un bâti agricole de qualité

Indépendamment des constructions « prestigieuses » qui maillent le territoire des trois communes, le bâti rural traditionnel revêt un intérêt spécifique, en particulier en ce qui concerne les structures composées d'un bâti sur cour caractéristique de la Ferme briarde.



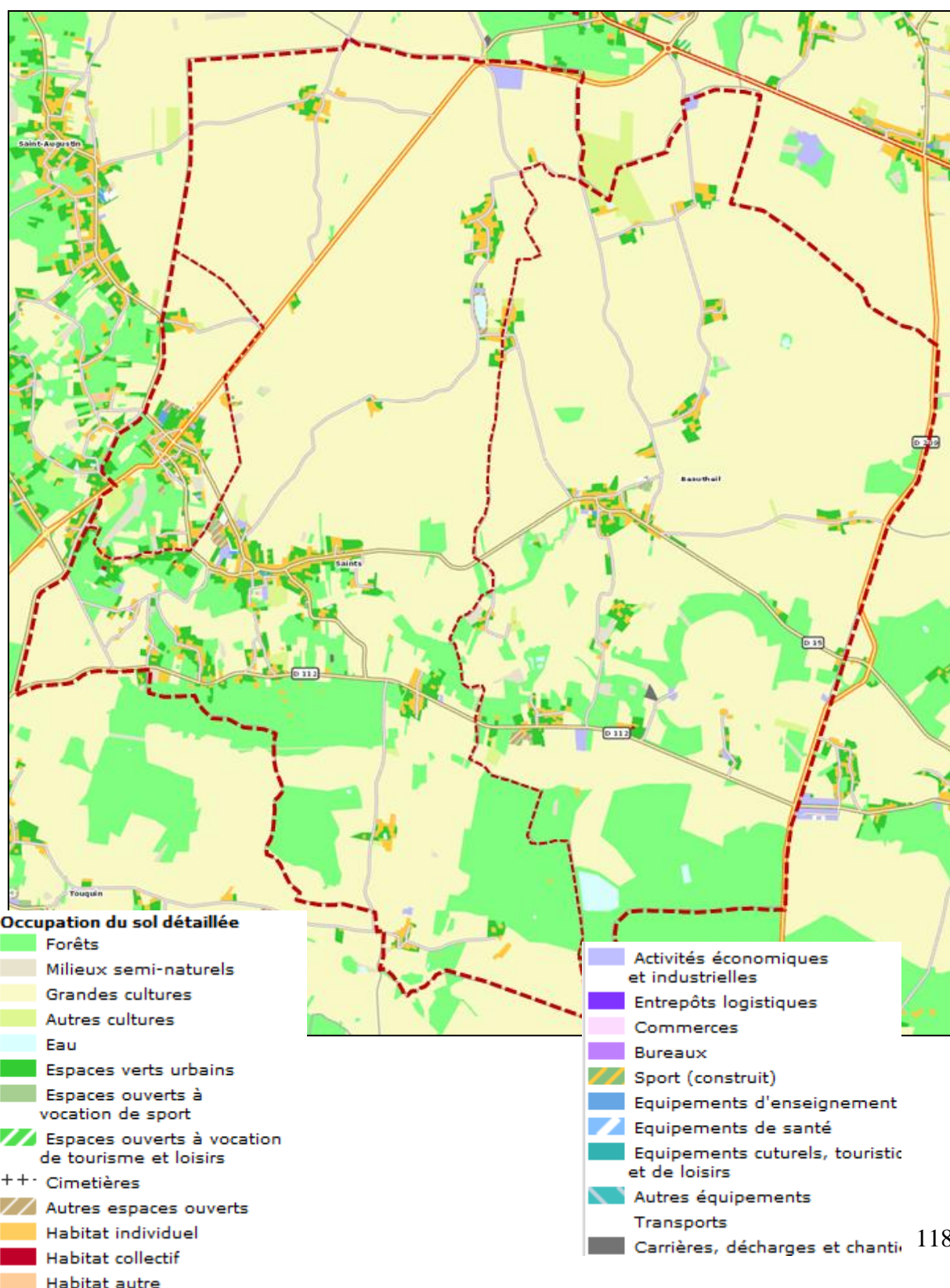


Ce bâti toujours lié au fonctionnement des exploitations ne correspond cependant plus aux exigences techniques liés à l'évolution des matériels agricoles ; dans ce cadre afin d'assurer la conservation de ces ensembles bâtis, il conviendra de mettre en place des dispositifs à même d'assurer l'évolution et la préservation de ces ensembles bâtis, avec des restrictions en ce qui concerne la tournure de ces évolutions. Le caractère excentré, une desserte souvent faiblement dimensionnée sont autant d'éléments qui nécessitent d'encadrer l'évolution et les changements d'affectation ces bâtiments.

F. EVOLUTION DE L'OCCUPATION DES SOLS

1. ETAT DES LIEUX

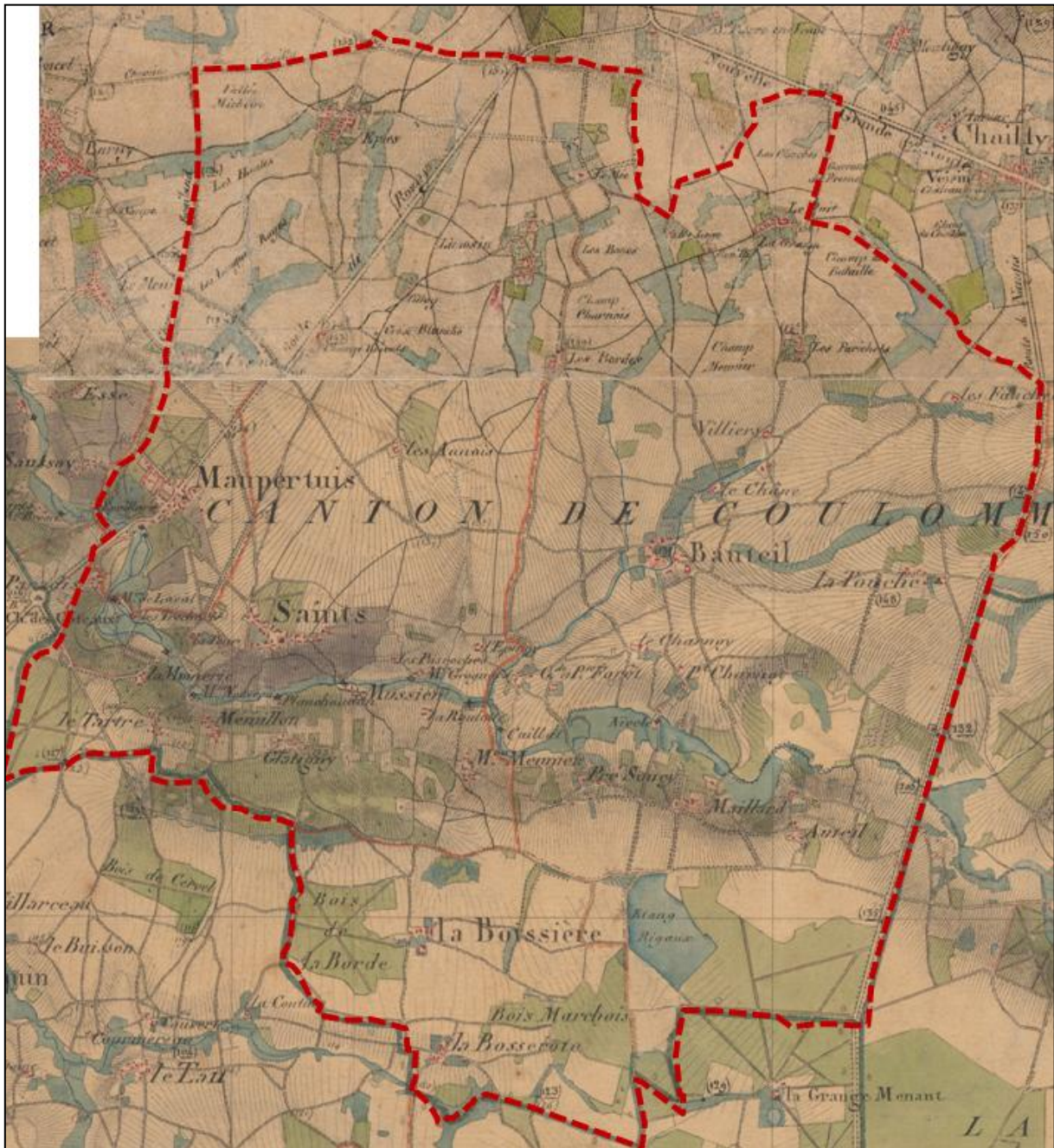
L'analyse de l'évolution de l'occupation des sols à l'échelle de la commune est basée sur les données fournies par l'IAURIF grâce à un ensemble de cartographies matérialisant les évolutions de l'occupation des sols basé sur la base MOS (Mode d'occupation du sol).



2. STRUCTURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

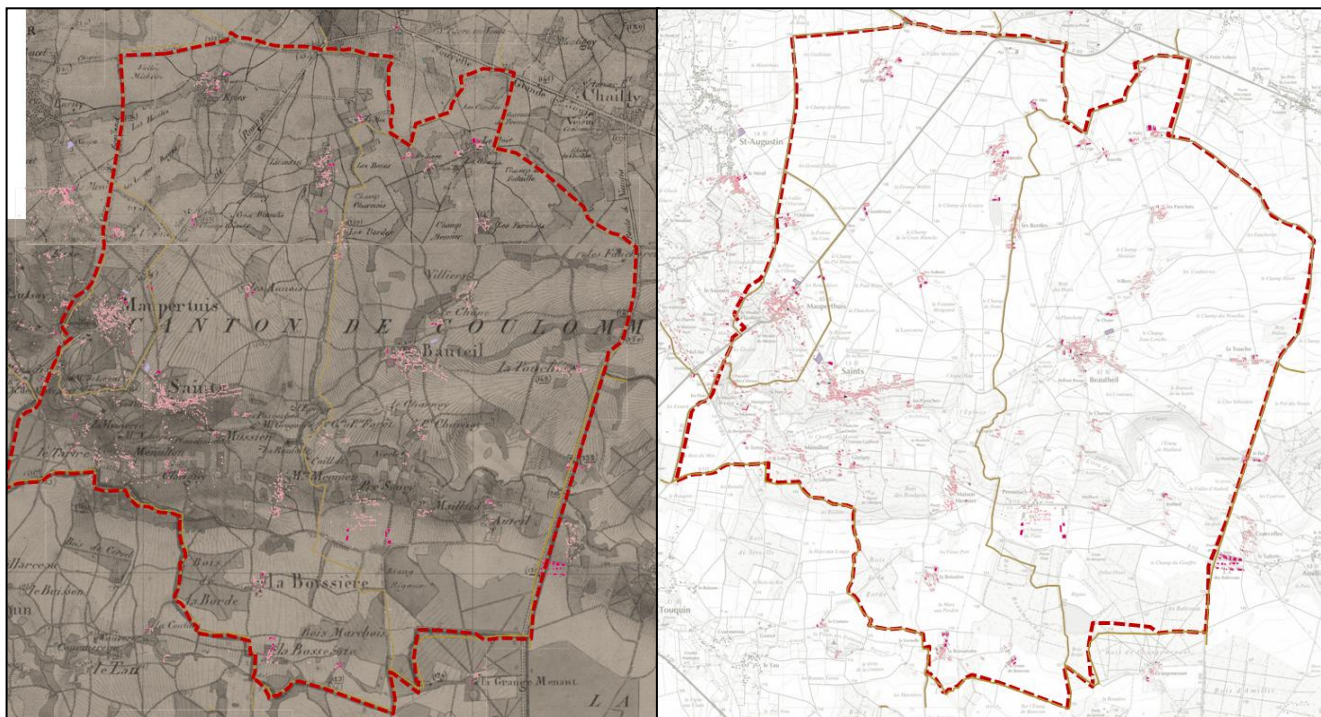
2.1. Evolutions et persistances

2.1.1. Cadre général



La structure urbaine telle qu'elle se présente aujourd'hui est déjà en place à la fin du XIX^e., celle-ci se caractérise déjà par son extrême « décomposition » avec de nombreuses entités bâties qui ponctuent le territoire. Cette structure « éclatée » de la trame bâtie a perduré au fil du temps. En effet à la différence d'autres secteurs plus ruraux, où le développement urbain s'est essentiellement concentré au droit des villages (Brie de Provins par exemple), le territoire de

Beautheil, Mauperthuis et Saints a connu un développement important de ses écarts, la consommation d'espace y étant même supérieure à celle réalisée aux abords des villages.



Si dans ses grandes lignes la typologie du territoire est restée sensiblement identique avec une prédominance des espaces agricoles, et un certain équilibre en ce qui concerne les massifs forestiers, les évolutions structurelles agricoles, et le développement de l'urbanisation ont modifié la physionomie du territoire.

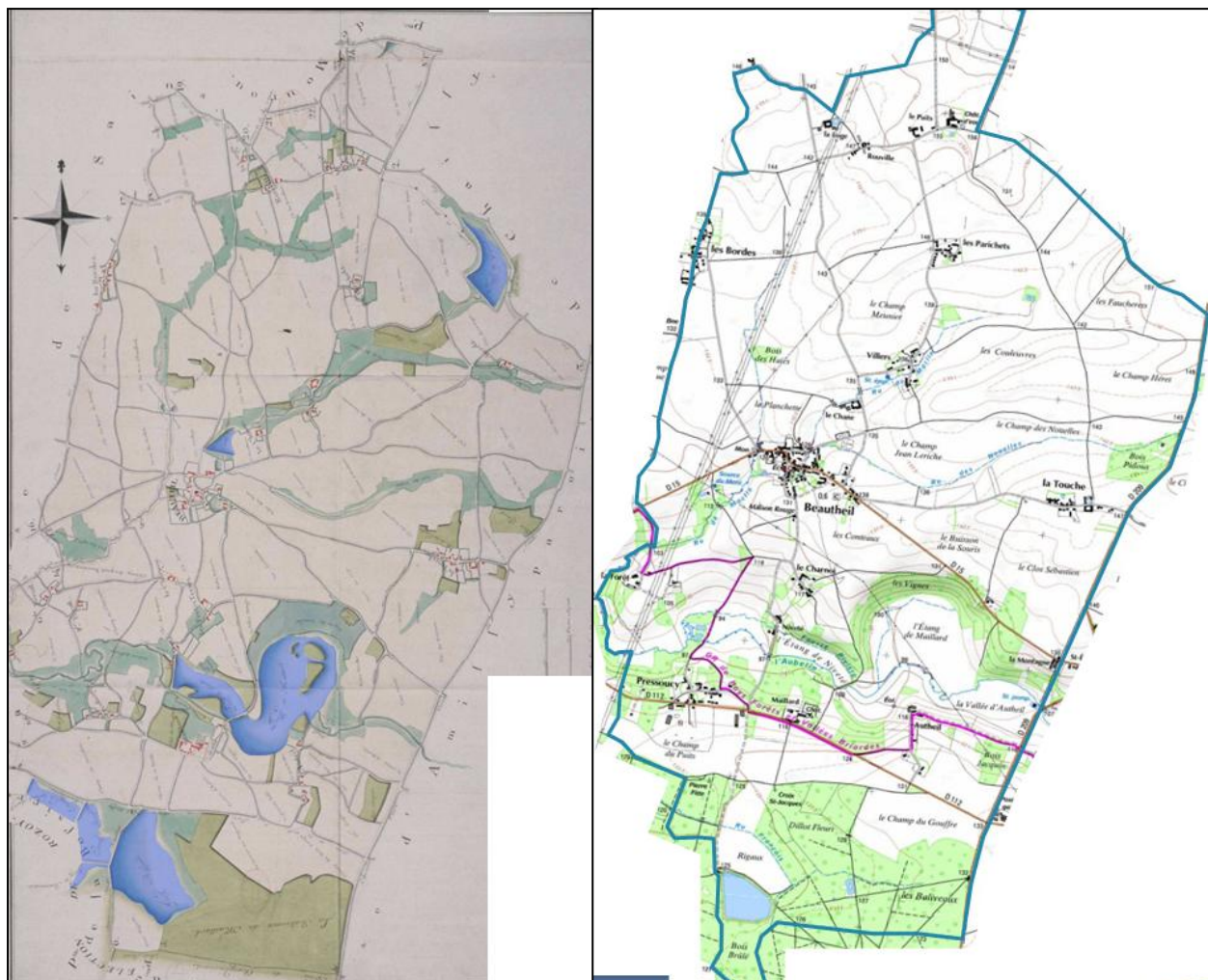
Les nombreuses prairies qui occupaient tous les bas-fonds y compris au sein du plateau ont pour la plupart disparu, remplacées par les terres cultivées. Ces évolutions sont liées à la restructuration de l'activité agricole, avec un abandon de l'élevage et une réorganisation du foncier agricole. De même les nombreux vergers qui maillaient les coteaux de l'Aubetin et qui accompagnaient la trame bâtie de villages et des hameaux ont fortement régressé au fil du temps.

2.1.2. Evolution par commune

L'analyse des évolutions et persistances dans les modes d'occupation des sols pour chaque commune, s'appuie sur les plans d'intendance de la fin du XVIII^e S. qui sont mis en parallèle avec les plans IGN de 2008.

Cette analyse à l'échelle de chaque commune conforte les grandes lignes qui caractérisaient les évolutions générales du territoire avec cependant des spécificités locales plus ou moins marquées en fonction de la nature de ces évolutions.

- Beautheil



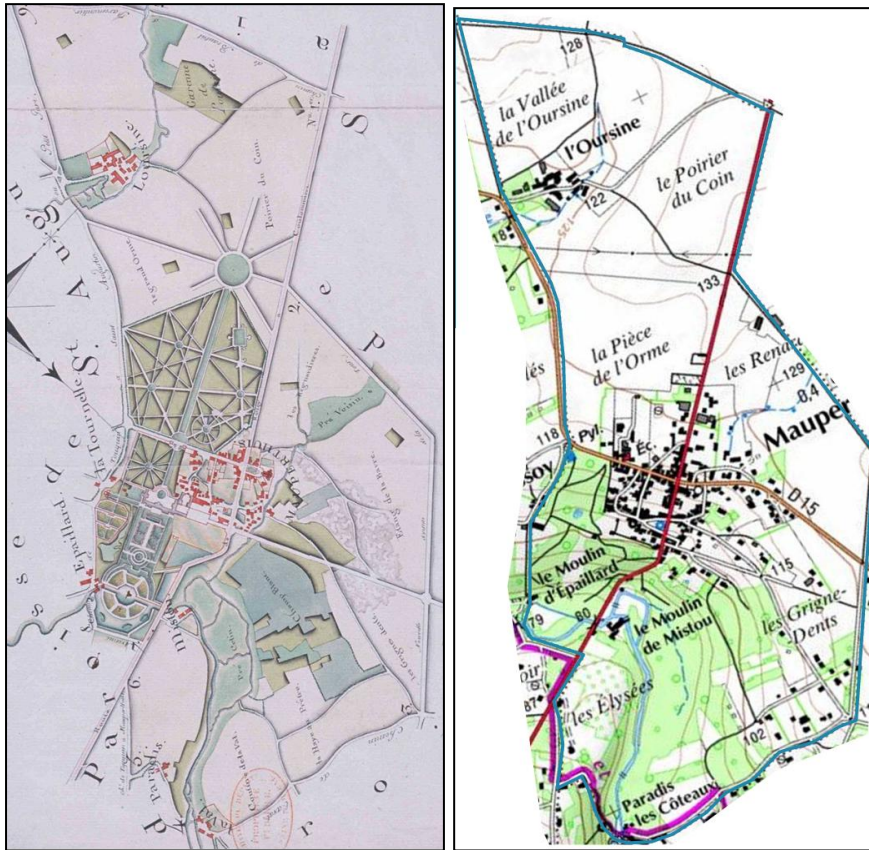
En termes d'occupation et d'organisation des modes d'occupation des sols, la commune de Beautheil est le territoire qui a conservé une connotation agricole marquée, malgré un fort développement de la construction au cours des vingt dernières années.

Le développement urbain s'est essentiellement développé en appui sur les unités bâties existantes, à l'exception du hameau de Pressoucy qui s'est nettement étendu. Les évolutions majeures à l'échelle de la commune concernent essentiellement les espaces agricoles et naturels. En premier lieu il convient de noter, la forte réduction de certaines emprises en eau qui ont aujourd'hui totalement disparues et correspondaient à des usages spécifiques à l'échelle de la vallée de l'Aubetin. Ces retenues au lieu dit « étang Maillard, étang de Niveté » dans la vallée de l'Aubetin, mais également au niveau du Ru de Maclin au sein du plateau, ont aujourd'hui totalement disparu pour laisser place aux terres cultivées.

De même les importantes surfaces en herbe qui suivaient l'ensemble des dépressions hydrauliques au sein du plateau, et au niveau de la vallée ont sensiblement régressé, ces dernières ne subsistant que ponctuellement. Ces espaces prairiaux ont pour la plupart été remplacés par des terres cultivées au niveau du plateau, et au niveau de la vallée, la couverture boisée s'est développée au droit des parcelles les plus humides, les autres faisant aujourd'hui l'objet d'une mise en culture.

Il en est de même pour les nombreux vergers orientés au Sud qui occupaient le coteau Nord de l'Aubetin, en particulier au niveau de l'étang Maillard ont totalement disparu pour laisser place à une couverture boisée plus classique.

- **Mauperthuis**



La paroisse de Mauperthuis est au XVIII^e S. le finage ou l'organisation territoriale est la plus abouti, la majeure partie du territoire est occupé par les vastes aménagements du parc du château, la vallée étant quant à elle largement dévolue aux prairies.

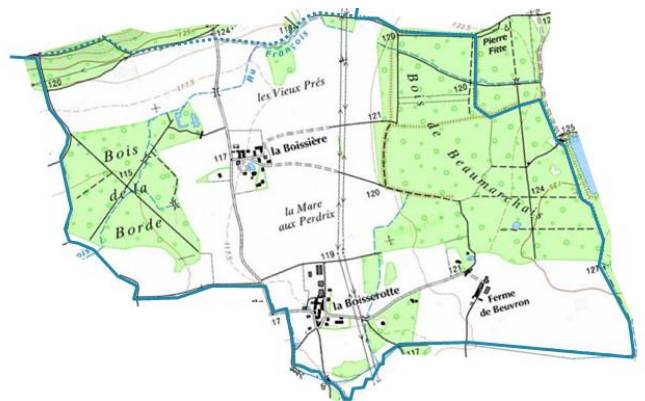
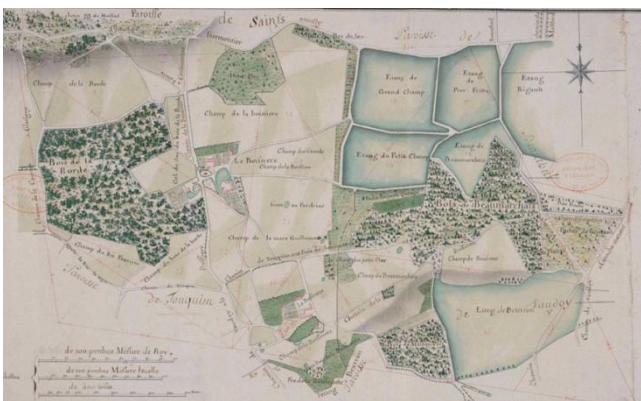
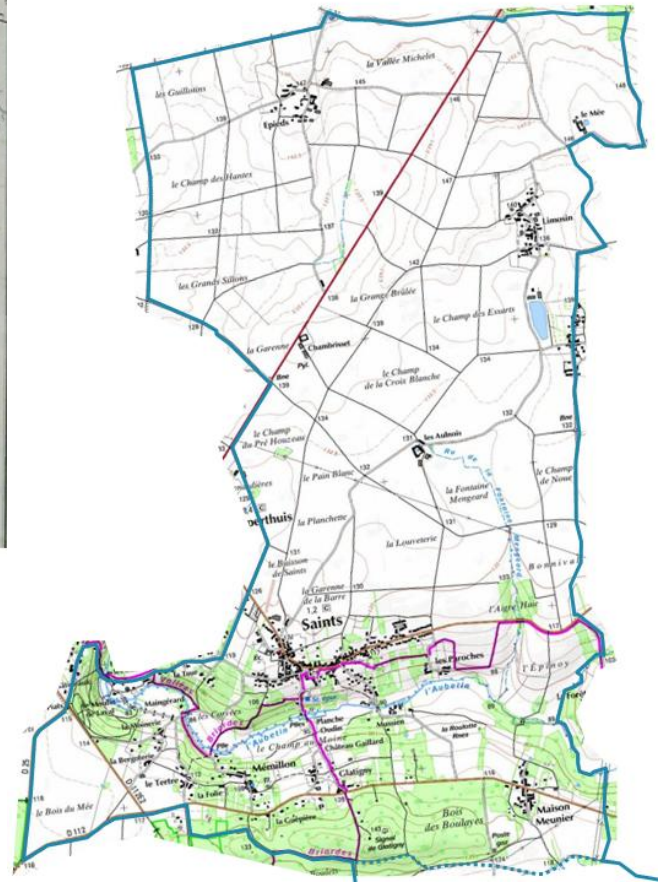
Ces vastes emprises de prés au sein de la vallée ont peu à peu laissé place à une couverture boisée, et surtout les emprises du parc du château ont totalement disparu, occupées aujourd'hui par des terres cultivées.

La tache urbaine relativement compacte du village s'est sensiblement étendue en particulier le long de la RD 15 ainsi qu'au sud du village et en limite avec la commune de Saints.

La richesse architecturale et patrimoniale qui caractérisait la commune a fortement régressé, mais de nombreuses traces subsistent encore aujourd'hui, en particulier au niveau des éléments bâtis.

Cette évolution de l'agriculture s'est également traduite par la disparition de l'ensemble du parc du château de Mauperthuis qui occupait toute la partie comprise entre le village et le hameau de l'Oursine.

- Saints



Le territoire de Saints s'est singulièrement étendu avec l'absorption du finage de La Boissière. Les formes d'occupation des sols à l'échelle de ces emprises ont fortement évolué avec la disparition des vastes étangs aujourd'hui occupés par le bois de Beaumarchais. Quant à l'étang de Beuvron celui-ci est aujourd'hui asséché et occupé par des terres cultivées.

A l'image de Beauthiel les prairies présentes au sein de la vallée de l'Aubetin, ont fortement régressé, et celles présentes au sein du plateau ont totalement disparu. La réorganisation du

foncier en particulier au niveau du plateau s'est également accompagnée d'une disparition des éléments boisés qui ponctuaient cet espace déjà largement dévolu à l'agriculture.

Les espaces de landes pâturées à l'interface entre Saints et la Boisserotte ont laissé place à une importante couverture forestière (Bois des Boulayes).

Les espaces urbanisés se sont singulièrement développés, principalement en appui sur la RD 112, avec la constitution de nombreux écarts bâtis, créant un important mitage à l'échelle du territoire, déstructurant la perception des espaces bâtis de façon importante au niveau des hameaux de Mémillon, de Glatigny, la Guépière,...

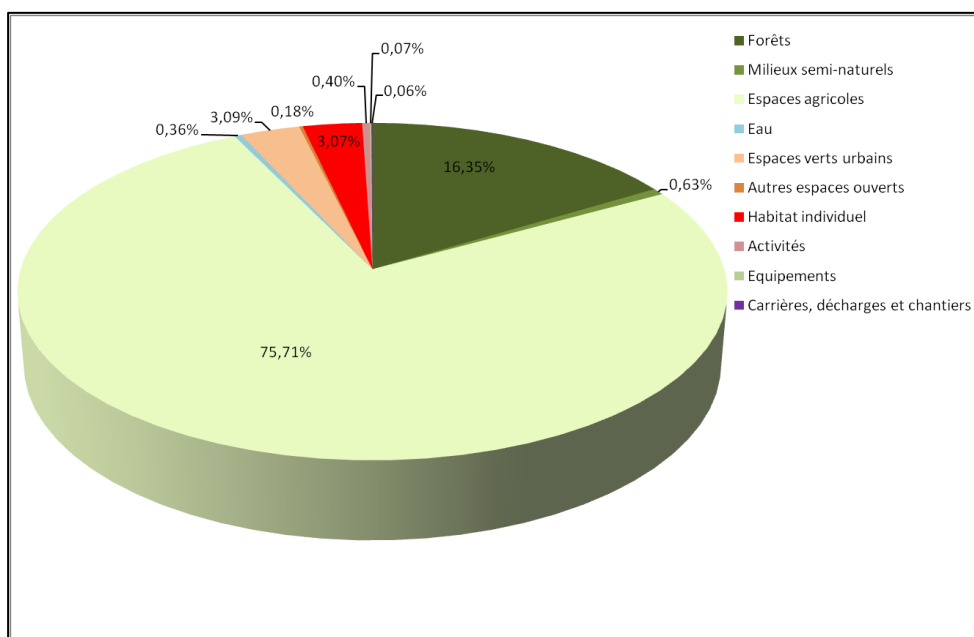
2.2. Analyse détaillée : évolution récente

A l'échelle des trois communes un parallèle est fait entre les plans cadastraux ayant servi de base à la mise en œuvre du Plan d'occupation des Sols en 2000 et l'état actuel du cadastre, cette comparaison permet de distinguer nettement le développement de l'urbanisation au cours des 15 dernières années.

Au cours des 15 dernières années, grâce au Plan d'Occupation des Sols, l'urbanisation est restée relativement contenue d'un point de vue spatial, sans générer un mitage équivalent au développement « anarchique » qui a caractérisé le territoire au cours des années 80-90. Ce sont près d'une quarantaine d'hectares qui ont cependant changé d'affectation, et ont été intégrés aux espaces urbanisés. Cette analyse cartographique ne prenant pas en compte l'urbanisation et les changements d'occupation des sols en lien avec les activités économiques et agricoles, ainsi que certains équipements publics.

Plus que les villages ce sont essentiellement les hameaux qui ont accueilli ce développement de l'urbanisation résidentielle, en particulier au droit du territoire de Beuthheil.

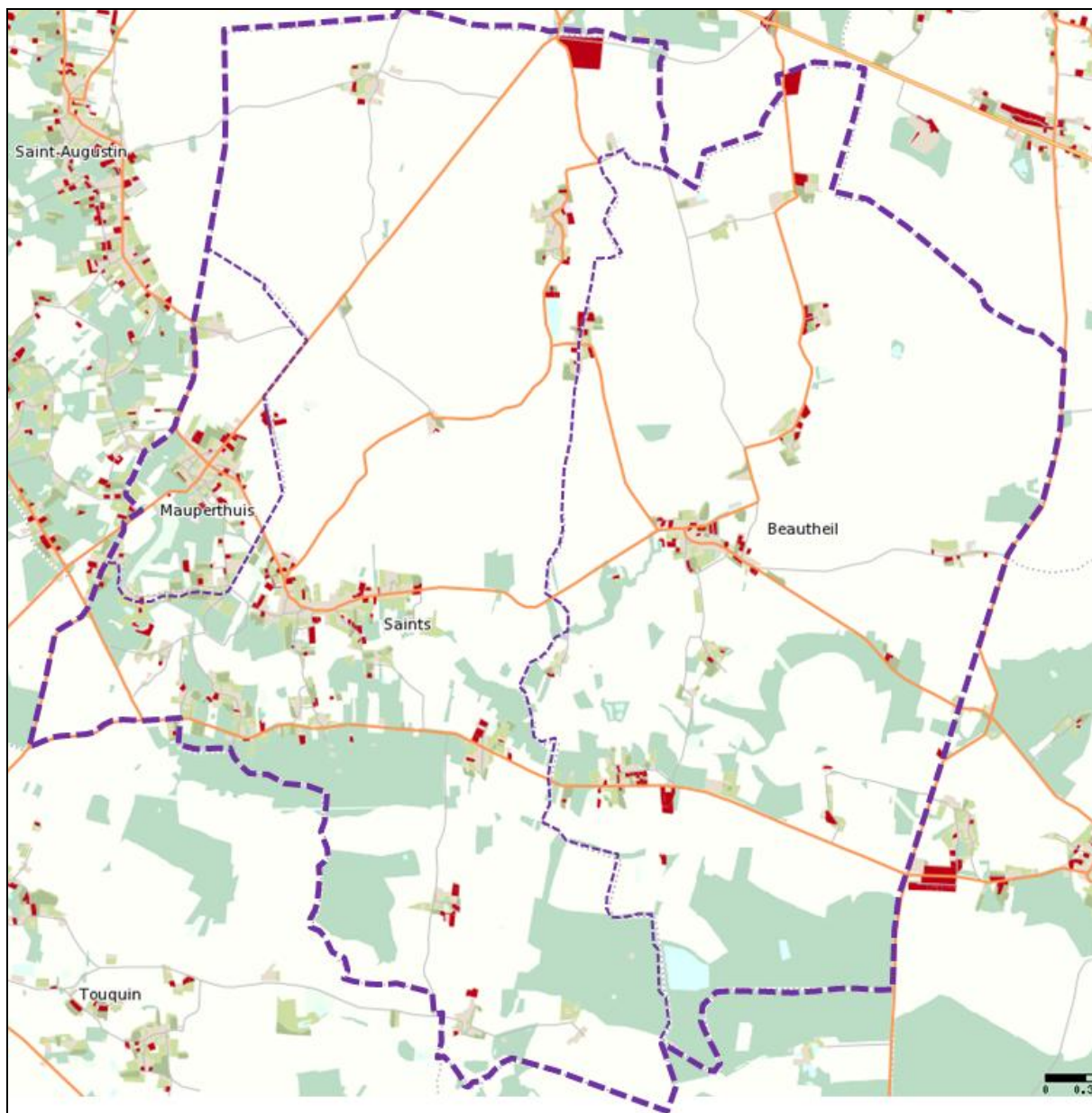
Bien que les milieux naturels et agricoles représentent toujours près de plus de 91% des formes d'occupation des sols, cette part ne cesse de diminuer au fil du temps en raison d'une artificialisation qui se poursuit.



3. EVOLUTIONS RECENTES

3.1. Analyse comparée : cadre général

L'analyse des évolutions des modes d'occupation des sols, s'appuie sur les bases de données de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile de France (IAURIF), ces bases permettent de dresser l'inventaire de ces évolutions depuis le début des années 80.



L'illustration ci-dessus élaborée dans le cadre de l'analyse de la consommation de l'espace par l'IAURIF souligne ce développement urbain « éclaté » (en rouge, les espaces agricoles ou naturels artificialisés entre 1982 et 2008) s'accompagnant d'une artificialisation des sols relativement soutenue. Si les abords des parties bâties des trois villages ont accueilli une part de ce développement urbain, il convient de souligner l'impact du développement « externe » du bâti, en particulier à l'échelle des hameaux mais également au droit de nombreux espaces

totalemment déconnectés de la trame urbaine existante. La perception « mitée » du territoire repose essentiellement sur ces évolutions intervenues au cours des 30 dernières années.

3.2. Analyse comparée : détails des évolutions

Entre 1990 et 2008 les espaces urbanisés ont nettement progressé à l'échelle du territoire, ce sont près de 75 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont fait l'objet d'une artificialisation, et près de 80 ha sur la période 1990-2012.

	1990	1999	2008	2012	Bilan 1990-2012
Forêts	595,46	600,74	661,56	659,6	64,14
Milieux semi-naturels	28,59	16,73	20,58	25,27	-3,32
Espaces agricoles	3198,85	3158,17	3062,42	3054,1	-144,75
Eau	9,79	11,91	14,46	14,54	4,75
Espaces agricoles, forestiers et naturels	3832,69	3787,55	3759,02	3753,51	-79,18
Espaces verts urbains	97,04	120,48	123,82	124,6	27,56
espaves ouverts à vocation de sports	0,18	1,1	1,63	1,63	1,45
espaces ouverts à vocation de tourisme	0	0	0	0	0
cimetières	1,33	1,33	1,33	1,33	0
Autres espaces ouverts	0,45	0,37	7,53	7,4	6,95
Espaces ouverts artificialisés	99	123,28	134,31	134,96	35,96
Habitat individuel	96,51	112,36	120,87	124,03	27,52
Habitat collectif	0,29	0,29	0,29	0,29	0
Activités	2,69	3,43	15,34	16,49	13,8
Equipements	2,81	2,74	3,31	3,31	3,31
Transports	0	0,19	0,19	0,19	0,19
Carrières, décharges et chantiers	0,48	1,05	0,6	1,14	0,66
Espaces construits artificialisés	102,78	120,06	140,6	145,45	42,67

Cette modification des modes d'occupation des sols s'est traduite par une extension en valeur absolue de plus de 40 ha des espaces construits et artificialisés et près de 36 ha pour les espaces ouverts artificialisés (jardins, espaces verts urbains,...).

Cette réduction des espaces agricoles est essentiellement due au développement de l'habitat (+ 27,5 ha), mais également des activités économiques (+ 13,8 ha). Il convient de souligner la part des espaces verts urbains dans la consommation d'espace. La superficie nouvelle occupée par ces espaces étant équivalente à celle ayant accueilli des constructions à vocation d'habitat.

Cette évolution traduit nettement le caractère résidentiel du territoire, exclusivement orienté vers le développement de l'habitat individuel ; de plus au regard des superficies concernées par

rapport au nombre de logements, le développement urbain reste un élément fortement consommateur de foncier.

3.2.1. Evolution et consommation d'espaces depuis le POS approuvé

Depuis l'approbation du POS en **2000**, ce sont essentiellement les terres agricoles et les milieux semi-naturels qui font l'objet des plus fortes régressions. Les espaces à vocation agricole ont diminué en valeur absolue de **104 ha**.

	1999	2008	2012	Bilan 1999-2012
Forêts	600,74	661,56	659,6	58,86
Milieux semi-naturels	16,73	20,58	25,27	8,54
Espaces agricoles	3158,17	3062,42	3054,1	-104,07
Eau	11,91	14,46	14,54	2,63
Espaces agricoles, forestiers et naturels	3787,6	3759	3753,5	-34,04
Espaces verts urbains	120,48	123,82	124,6	4,12
espaces ouverts à vocation de sports	1,1	1,63	1,63	0,53
espaces ouverts à vocation de tourisme	0	0	0	0
cimetières	1,33	1,33	1,33	0
Autres espaces ouverts	0,37	7,53	7,4	7,03
Espaces ouverts artificialisés	123,28	134,31	134,96	11,68
Habitat individuel	112,36	120,87	124,03	11,67
Habitat collectif	0,29	0,29	0,29	0
Activités	3,43	15,34	16,49	13,06
Equipements	2,74	3,31	3,31	0,57
Transports	0,19	0,19	0,19	0
Carrières, décharges et chantiers	1,05	0,6	1,14	0,09
Espaces construits artificialisés	120,06	140,6	145,45	25,39

Cette régression est cependant à moduler ; en effet une part de certains espaces considérés comme agricoles en 1999 étaient certainement des emprises forestières qui depuis ont fait l'objet d'un reboisement, il en est de même pour les espaces semi-naturels (landes, friches,...).

La consommation de foncier depuis 1999 (approximativement date d'approbation du dernier POS) est toutes formes d'occupation de l'espace confondues, de 34 ha dont les 2/3 correspondent à des espaces urbanisés (habitat et activités majoritairement) et le tiers restant est composé par des espaces ouverts à caractère urbain, jardins liés à l'habitat et espaces enherbés associés aux équipements, par exemple les emprises sportives de Saints sont identifiées comme des espaces ouverts de type « autres ».

Cette extension de la tache urbaine est à mettre en corrélation avec l'évolution de la population et le nombre de logements créés durant cette même période, afin de garder une cohérence, les chiffres de référence retenus sont ceux de 1990 et 2011 pour la population (données INSEE et IAURIF) et de 1990 et 2011 pour les logements (Données INSEE, IAURIF et SITADEL).

3.2.2. Développement des espaces urbanisés depuis 1990

Entre 1990 et 2012 le parc de logements du territoire a progressé de 231 unités et les résidences principales de 313 unités. En parallèle de ce développement des résidences principales, les résidences secondaires diminuaient d'une centaine d'unités.

Le développement du parc de logement à l'échelle du territoire, même s'il a mobilisé du foncier (environ 27 ha entre 1990 et 2011) s'est aussi appuyé sur la réorganisation du parc des résidences secondaires.

Cette mutation de construction existante a permis d'éviter une consommation supplémentaire de foncier, qui peut être estimée à près de **8 ha** (*consommation moyenne pour une construction individuelle estimée à 800 m² par logement créé*).

La consommation d'espace ne doit pas seulement être réduite au développement de l'habitat, en effet une part des mutations constatées concernent également le développement des activités économiques (sont regroupées dans cette nomenclature certaines installations comme les emprises des différents sites de traitement des eaux usées ainsi que la plateforme de compostage qui s'est développée au nord du territoire).

Au regard de l'évolution du parc des résidences principales. La période 1990-2011 s'est caractérisée par le développement du parc de logements (environ 230 unités) générant une augmentation des emprises bâties et artificialisées de l'ordre de **55,08 ha** (27,52 ha d'espaces bâtis auxquels s'ajoutent les espaces verts urbains pour une emprise de 27,56 ha), la consommation moyenne d'espace à destination des espaces urbanisés et artificialisés peut donc être estimée à **2400 m²** par logement créé. Ces emprises importantes d'expliquent essentiellement en raison du développement de la construction dans des secteurs peu denses (hameaux en particulier).

Rapporté aux emprises des espaces construits à vocation d'habitat, identifié dans le cadre du MOS, le ratio moyen de consommation par logement peut être estimé à **1200 m²**.

Au regard des objectifs de modération de la consommation de l'espace auxquels les collectivités doivent s'attacher, cette consommation moyenne par logement créé apparaît importante, elle s'explique pour partie en raison de la nature des constructions réalisées (toute de nature individuelle), de leur mode de réalisation et du lieu de leur implantation. En effet la construction à l'échelle du territoire a essentiellement été le fait de construction ponctuelle au gré des opportunités foncières dans un contexte parcellaire de tailles importantes. Cette caractéristique s'explique d'autant plus que la majorité des logements créés au cours des trente dernières années a fortement concerné les hameaux et les écarts.

3.3. Etat des lieux 2012 et évolution par commune depuis le précédent POS

3.3.1. Beautheil

Commune présentant le potentiel agricole le plus important, Beautheil se caractérise par un fort développement de ses taches urbaines (village et hameaux) au cours des dix dernières années. En effet entre 1999 et 2011 se sont plus de 60 nouvelles résidences principales qui sont apparues sur la commune, dont 30 nouveaux logements, générant une extension de la tache des espaces urbanisés et bâtis de l'ordre de 4,6 ha (données IAURIF 2012).

3.3.2. Mauperthuis

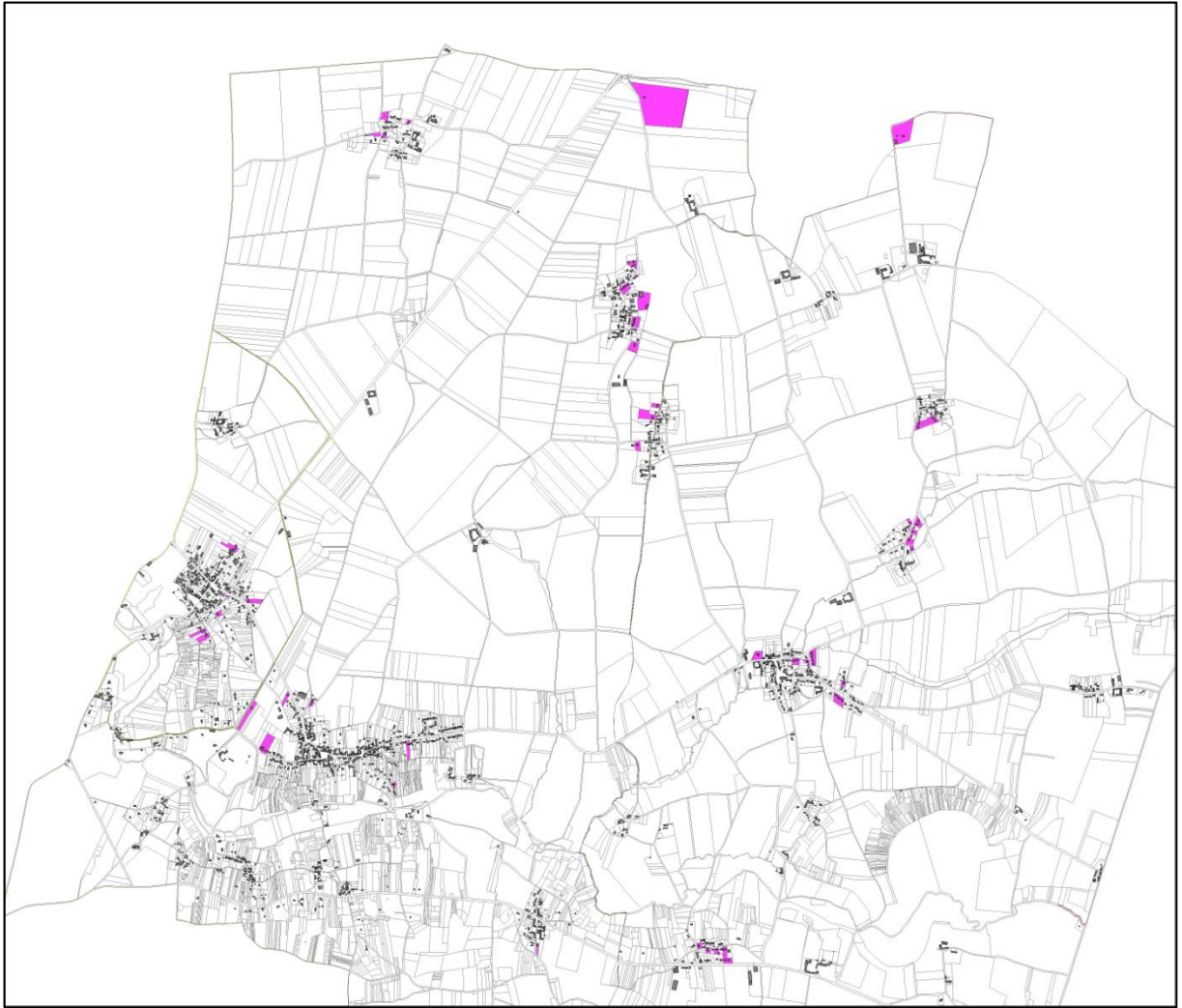
De part la taille de son territoire, un développement urbain plus ancien, Mauperthuis est la commune qui a connu l'évolution la moins importante en matière de consommation brute d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La tache urbanisée de la commune s'est agrandie d'1ha durant la période 1999-2011 générant l'implantation de 19 nouveaux logements (les autres résidences principales étant issues de la mutation du parc vacant et des résidences secondaires).

3.3.3. Saints

En valeur absolue, c'est à l'échelle de la commune de Saints que la consommation d'espaces agricoles et naturelles est la plus marquée (-14ha). Cependant cette consommation est due pour près des 2/3 à l'implantation d'activités économiques (la plateforme de compostage présente au Nord du territoire représente une part importante de cette consommation, ainsi que les aménagements communaux afin de réaliser les stations de traitement des effluents domestiques pour les hameaux).

La tache urbanisée de Saints a toutefois progressé de plus de 6 ha s'accompagnant de la création d'une quarantaine de nouveaux logements.

D'une manière générale le développement urbain intervenu depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols a principalement concerné les hameaux et plus principalement le territoire de Beauthel. (la cartographie ci-dessous illustre cette mutation du foncier au bénéfice des espaces artificialisés)



3.4. Capacité d'évolution des espaces urbanisés

3.4.1. Potentialités actuelles

Dans le cadre de l'évolution de la trame bâtie des communes au cours des vingt dernières années, les hameaux ont participé pleinement à cette forte progression du parc de logement ; en effet plus de la moitié des logements créés depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols se sont réalisés au sein de ces entités bâties. Ce développement important des hameaux a amené les communes de Saints et de Beautheil à mettre en place des systèmes de traitement collectifs des eaux usées.

Au regard des dispositions graphiques et réglementaires existantes dans le POS, un potentiel de développement urbain est encore présent à l'échelle des trois communes, ce potentiel varie cependant en fonction de la nature des dispositions réglementaires du Plan d'Occupation des Sols, et en particulier des statuts réglementaires définis pour les écarts. En effet le POS prévoyait la possibilité de se densifier voire de s'étendre pour certains hameaux alors que d'autres secteurs, considérés comme agricoles, n'avaient pas de possibilité de faire évoluer le bâti existant.

Il convient cependant de noter que le Plan d'Occupation des Sols en vigueur a pu encadrer le mitage qui caractérisait les évolutions du territoire depuis les années 70 ; en effet seuls les hameaux comportant une amorce d'organisation urbaine ont bénéficié d'un zonage susceptible de permettre l'installation de nouvelles constructions. Ce potentiel urbanisable défini au début des années 2000 qui a nettement été pris en compte au regard du développement de l'habitat dans ces secteurs.

3.4.2. Perspectives d'évolution des espaces urbanisés

Le fort développement des espaces urbanisés du territoire conduit aujourd'hui les trois communes à se positionner sur une ligne précise en matière d'évolution de leur trame bâtie. Le développement anarchique qui s'est accompagné d'un important mitage du territoire au cours des années 70 et 80 a été encadré par les dispositions du plan d'Occupation des Sols approuvé en 2001. Dans le cadre de la réflexion préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la détermination des espaces « potentiellement urbanisables » s'est appuyée sur une détermination basée sur les critères suivants :

- Le positionnement dans l'organisation urbaine du territoire des terrains. Sont considérés comme espaces urbanisables, les terrains présents au sein de la trame bâtie des entités urbaines. De ce fait sont exclus l'ensemble des parcelles présentes au sein des espaces non agglomérés (écarts en particulier et hameau sans amorce d'organisation urbaine)
- L'état du droit de sols au regard du Plan d'Occupation des Sols en vigueur
- La desserte et la viabilisation « effective et potentielle » au droit de ces terrains (ne sont donc pas pris en compte les parcelles desservies par de chemins de type « agricole » ou enherbés qui ne présente pas un caractère carrossable permanent).
- Les contraintes paysagères, et environnementales (espaces à dominante humides,...)

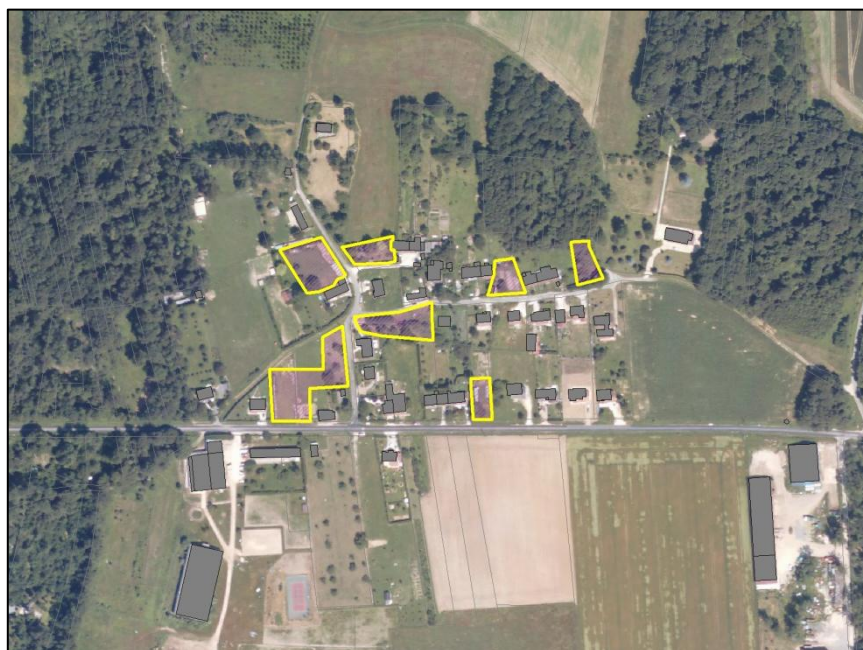
Ce potentiel brut n'est pas homogène suivant les communes et comprend de nombreuses parcelles au sein des hameaux.

- **Beutheil**

Un potentiel constructible est encore présent au sein de la trame urbaine du village, ce potentiel comprend à la fois des espaces non construits, constitués de jardins attenants aux habitations pour lesquelles une mutation à court terme est peu envisageable, et d'autre part des espaces « libres » occupés par des friches, des vergers ou une urbanisation à plus court terme pourrait être envisagée.



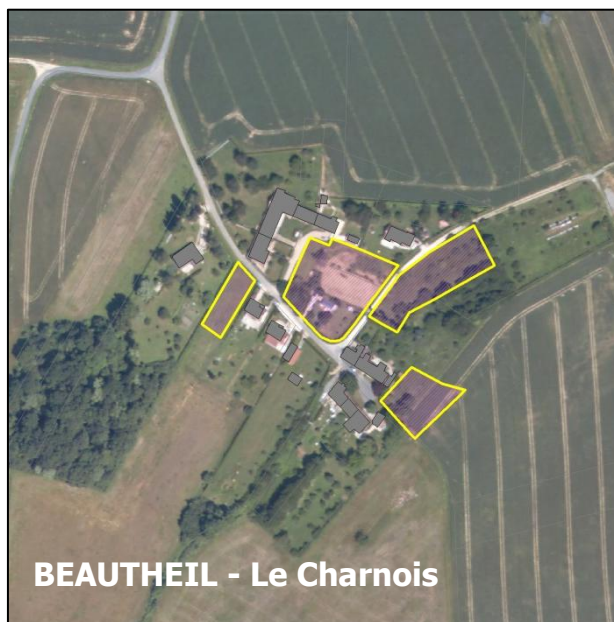
Certaines emprises plus conséquentes, présentent également un potentiel de développement. Celles-ci s'insèrent dans l'enveloppe urbaine du village et une réflexion sur leur aménagement se doit d'être intégrée au projet de PLU.



Des potentialités sont également présentes au niveau des hameaux. Celles-ci représentent un potentiel foncier important et non négligeable en matière de gestion de la consommation foncière.



BEAUTHEIL - Villers



BEAUTHEIL - Le Charnois

- Mauperthuis

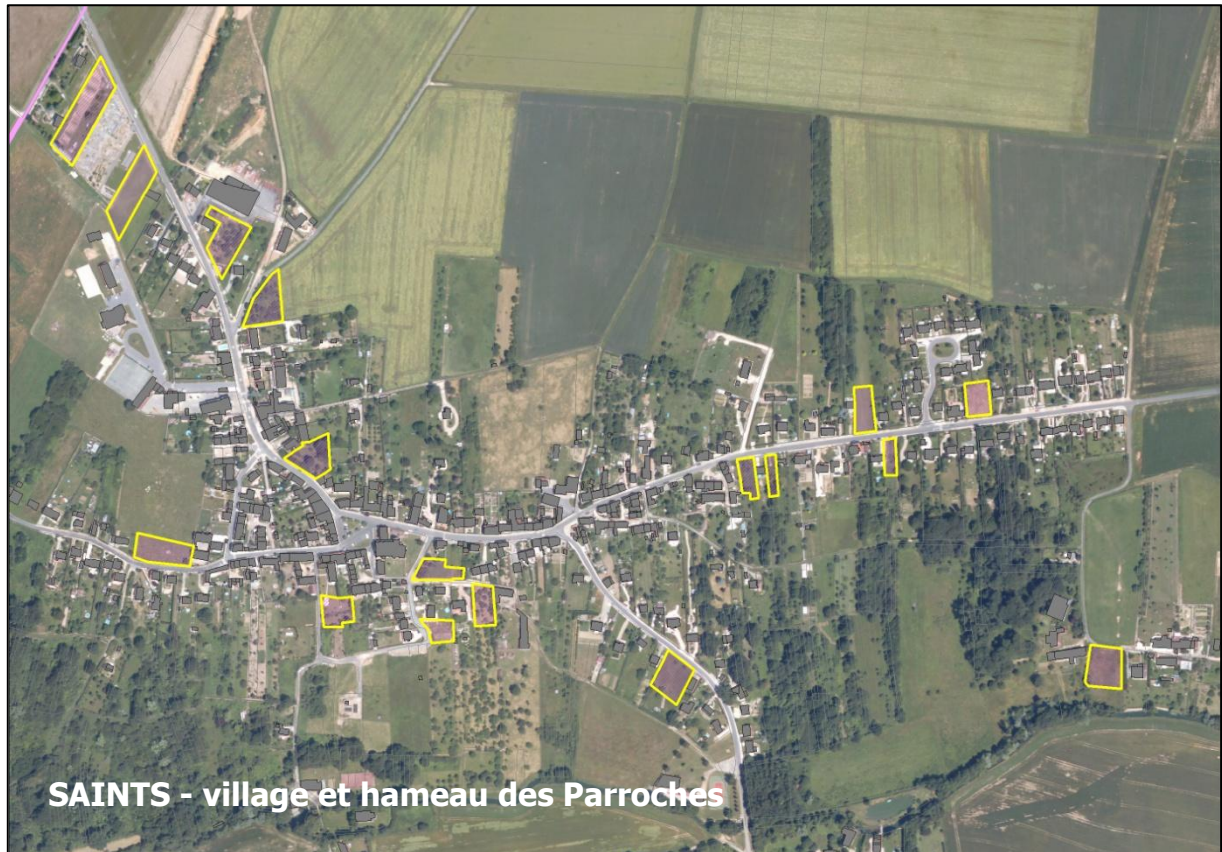
La faible emprise du finage communal, une structure bâtie essentiellement organisée autour du village, malgré la présence de constructions éparses sur le sud de la commune. Le potentiel urbanisable est essentiellement situé sur la frange sud du village. Les emprises concernées représentent une superficie globale de 2 ha.



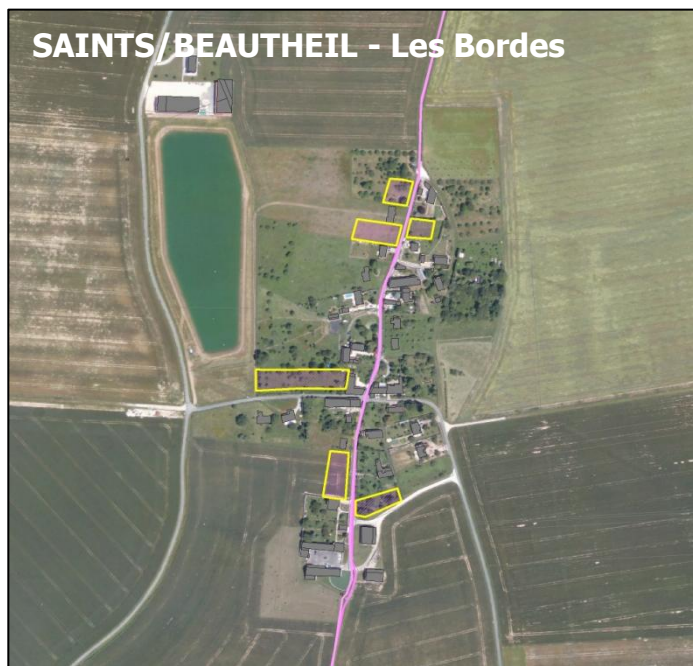
MAUPERTHUIS

- **Saints**

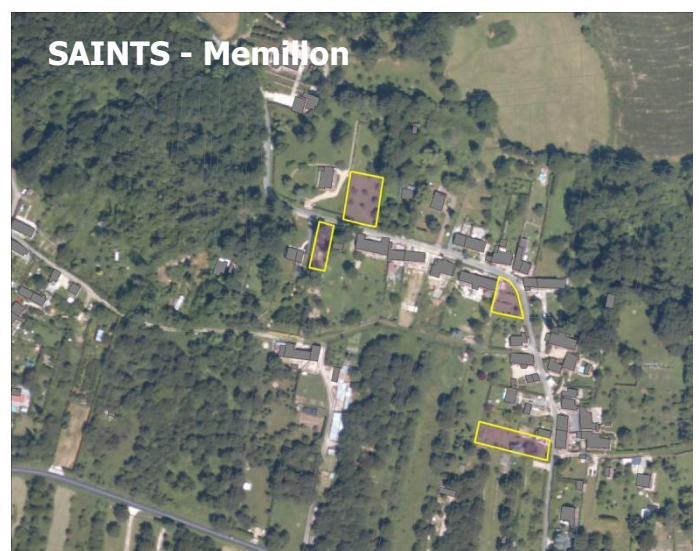
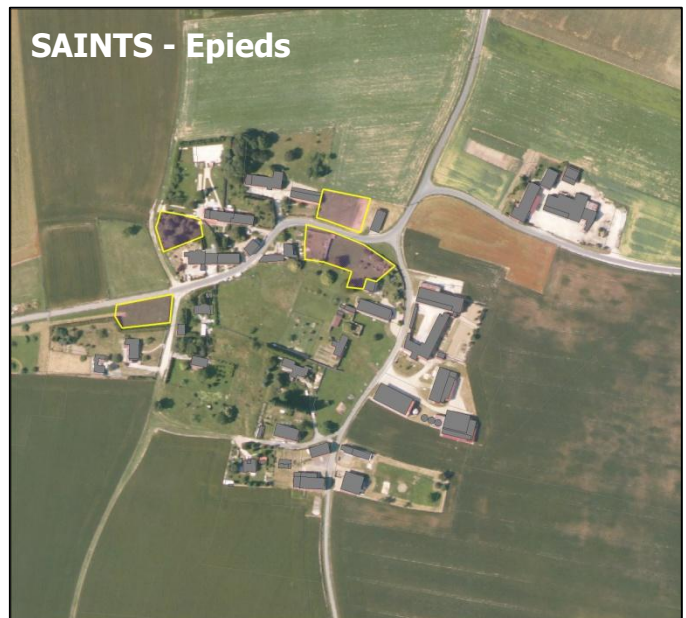
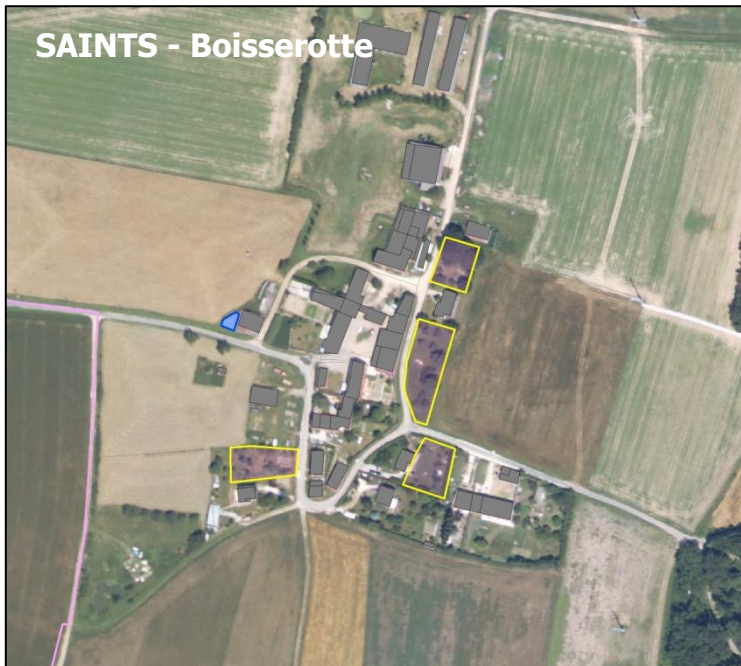
A l'image de Beautheil, la commune de Saints dispose d'un potentiel urbanisable non seulement à l'échelle du village mais également au droit des nombreux hameaux qui ponctuent le finage de la commune.



Un potentiel urbanisable composé de dents creuses est encore présents au sein de la trame bâtie du village de Saints, il s'agit pour l'essentiel de parcelles comprises au sein du tissu urbain qui pour des raisons de rétention foncière n'ont pas encore fait l'objet d'une urbanisation.



En parallèle des potentialités sont encore présentes au sein des hameaux, malgré un fort développement au cours des 15 dernières années.



C'est au total une emprise cumulée de **12,5 ha** de terrains potentiellement urbanisables qui sont identifiés à l'échelle des trois communes.

3.4.3. Potentialités de mutation

Indépendamment de ce potentiel foncier il existe également un potentiel de mutation à l'échelle du territoire, celui-ci est certes moins important et plus difficilement quantifiable. Ces possibilités de mutation résident à la fois dans la mutation de certains ensembles bâtis existants avec la création de plusieurs logements au sein d'habitations existantes, l'autre potentialité réside dans la mutation des anciens bâtis agricoles, le plus souvent présents dans les hameaux.

Cette mutation se doit d'être cependant encadrée en particulier au droit des corps de ferme les plus importants, le plus souvent excentrés des espaces urbains. Le développement d'une offre de logements en déconnexion des trames urbaines existantes étant de nature à modifier voire à déstructurer encore plus profondément l'organisation du territoire. En effet ces espaces ne sont pas nécessairement les plus adaptés pour accueillir un habitat permanent, et il conviendra plutôt de permettre une évolution dans une logique économique et de reconversion liée au caractère rural (hébergement touristique, salle de réception, accueil d'activités économiques,...).

D'une manière générale le principe retenu est d'envisager les possibilités de mutation au sein des espaces déjà urbanisés, en particulier au droit des cœurs de bourg ou certains ensembles immobiliers offrent certaines possibilités de découpage et de création de logements collectifs.

3.5. Potentiel « opérationnel » de la trame urbaine

Comme cela a été mentionné précédemment ce sont plus de **12 ha** de foncier potentiellement urbanisable qui sont présents au sein des espaces urbanisés des trois communes, une part importante de ce potentiel se situant dans les hameaux. Ces terrains font tous l'objet d'une desserte et d'une viabilisation effective, permettant leur constructibilité à court terme.

Ce potentiel brut de 12 ha est de nature à permettre l'accueil potentiel de l'ordre de 120 à 180 logements (de 10 à 15 logt à l'hectare) à l'échelle du territoire. Ce volume de création de logement est cependant à relativiser en fonction de la nature et du positionnement des terrains concernés ; en effet l'ensemble des terrains potentiellement urbanisable ne sont pas tous susceptibles d'être urbanisés d'ici l'échéance du PLUi à l'horizon 2030.

En s'appuyant sur la croissance moyenne du parc de logement intervenue au cours des dix dernières années (8 logts/an) et sur un ratio moyen de 12 logt/ha. D'une manière générale, la densification et l'usage du foncier n'est pas le même dans les hameaux et le village. On assiste certes à une densification, mais le choix de construire dans les hameaux repose également sur une volonté de disposer d'une emprise foncière plus importante.

Par ailleurs il existe une rétention foncière naturelle qui peut être évaluée à 30 % du potentiel foncier brut disponible.

C'est environ une capacité d'accueil **de 100 à 130** logements qui se dégage au sein du territoire, au regard des espaces identifiés comme des espaces potentiels d'accueil du développement urbain.

3.6. Densités

Le calcul des densités actuelles et de leurs évolutions s'appuient sur les dispositions définies par le SDRIF. Pour la densité de l'habitat sont pris en compte les emprises des espaces urbanisés à vocation d'habitat identifiés au MOS par rapport au nombre de logements. La densité humaine

est quant à elle calculée à partir des espaces artificialisés construits par rapport au nombre d'habitants et d'emplois présents.

3.6.1. Densité de l'habitat

La densité des espaces d'habitat progresse au cours du temps au sein du périmètre du PLUi entre 1990 et 2012. Cette progression de la densité reste cependant encore en deçà des ratios définis par le SCoT de Coulommiers (15 logt/ha) ; en effet à l'échelle du PLUi cette densité moyenne est de **9,03 logt/ha**.

	1990	1999	2012
habitants/ha	18,89	19,30	20,61
logements/ha	8,97	8,59	9,03
m ² /logement	1114,32	1163,73	1107,75

Cette situation n'est cependant pas propre au territoire et se constate dans de nombreuses autres communes rurales concernées par la périurbanisation. Par ailleurs la structure spécifique du bâti à l'échelle du territoire explique pour parti cette faible densité. En effet si les cœurs de bourg présentent une certaine densité, lié à la configuration originelle du bâti, le fait que le développement du bâti au cours des trente dernières années se soit essentiellement fait dans le cadre de constructions individuelles de type pavillonnaire, et qui plus est dans le cadre de construction au coup par coup, s'est avéré plus consommateur d'espace qu'un développement urbain sous une forme organisée de type lotissement. Par ailleurs la part importante de ce développement au sein des écarts a également été un élément consommateur de foncier.

Actuellement le ratio moyen foncier par logement sur le territoire est donc de 1100 m² si on exclu les espaces artificialisés de types ouverts (espaces verts urbains).

L'un des éléments clés dans le cadre du projet de PLU, dans une logique de rationalisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces va être de tenter de diminuer la consommation de ces emprises d'espaces verts urbains, soit en facilitant leur urbanisation quand cela s'avère possible, soit en rationalisant les modalités de construction, afin de garantir une meilleure utilisation du foncier disponible, favorisant ainsi une densification effective.

3.6.2. Densité humaine

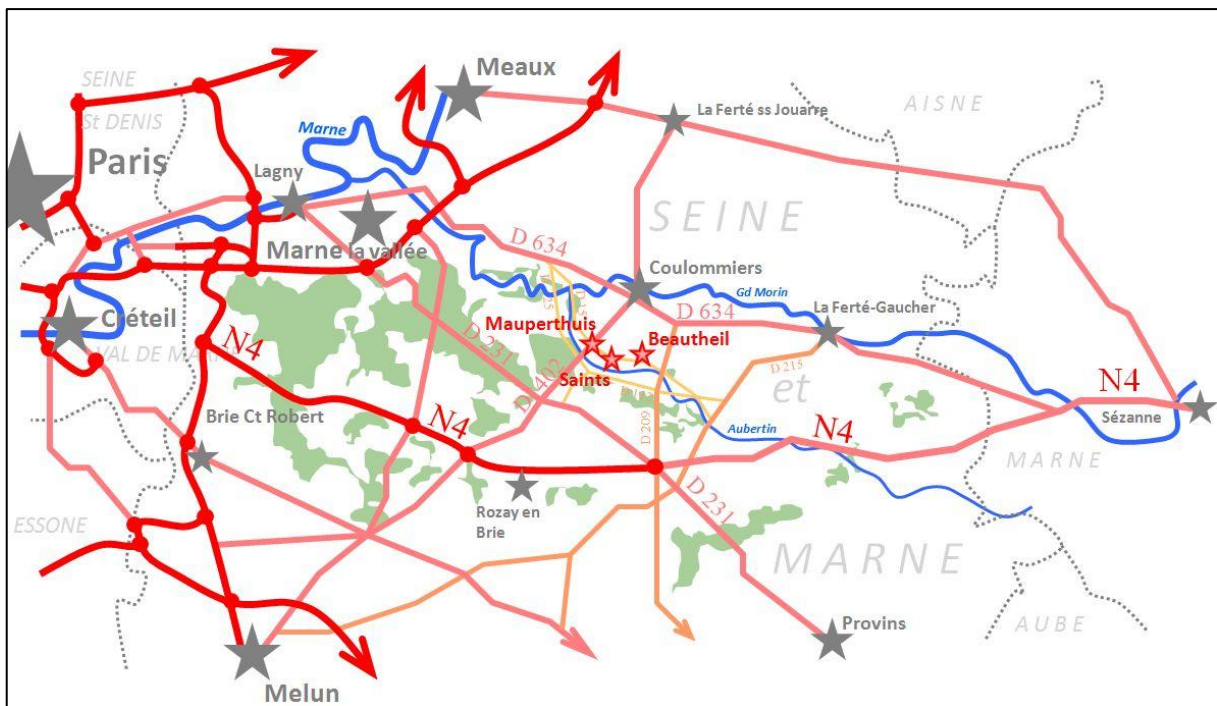
	Beautheil	Mauperthuis	Saints
Emplois locaux et habitants	820	545	1445
Espaces construits artificialisés	43,32	23,45	76,68
Densité humaine	18,93	23,24	18,84

Le positionnement du territoire aux portes de Coulommiers, le caractère résidentiel marqué se traduit à l'échelle des trois communes par une densité humaine (habitants et emplois sur le territoire au regard des espaces urbanisés) quasi-équivalente à la densité d'habitants. Cette équivalence s'explique à la fois par le peu d'emplois locaux et une localisation des activités essentiellement présentes dans le tissu bâti à vocation d'habitat.

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.I.

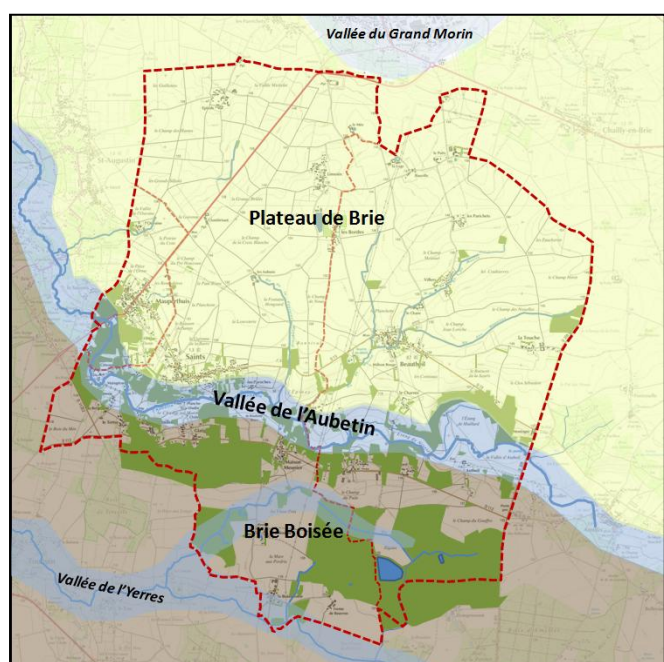
A. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Territoire rural au cœur de la dualité qui caractérise la Seine et Marne, où s’opposent une périurbanisation extensive et une nécessaire volonté politique et économique de préservation des espaces agricoles, les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints s’inscrivent clairement dans la dynamique départementale de forte croissance démographique associée à une importante consommation de l’espace.



Aux portes de Coulommiers, les communes de Beautheil, Mauperthuis, Saints s’insèrent au cœur des petites régions naturelles de la Brie Boisée et de la Brie des Etangs, vaste ensemble agricole et boisée traversé par la vallée de l’Aubetin qui marque de son empreinte les paysages de plateau caractéristiques de cette partie Est de la Seine et Marne.

Toute la partie Nord du territoire s’inscrit dans la typologie des paysages ouverts de plateau caractéristique de la Brie, où les espaces agricoles occupent une place prépondérante, au contraire le sud du territoire se caractérise par une mosaïque où alternent espaces agricoles et massifs boisés. A l’interface entre ces deux ensembles, la vallée de l’Aubetin marque



de son empreinte la topographie locale créant une dépression au sein de ce vaste ensemble de plateau.

Ce territoire connaît une progression démographique soutenue s'accompagnant d'une forte progression du parc de logements. Cette croissance locale s'est caractérisée, sur la période 1999-2011 par une progression en valeur absolue de 343 habitants et de 175 résidences principales.

Cette forte évolution du parc de logement associée à une progression de la population locale, la mise en œuvre à l'échelon intercommunal d'une réelle prospective de développement et d'aménagement, la prise en compte des nouveaux enjeux en termes d'aménagement mais également de préservation des espaces agricoles et naturels, amènent aujourd'hui les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints à envisager la définition d'une nouvelle politique en matière d'aménagement, d'environnement et d'urbanisme.

B. PARTI D'AMENAGEMENT

1. OBJECTIFS PREALABLES

Disposant d'un Plan d'Occupation des Sols intercommunal, les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints ont décidé au travers d'un syndicat intercommunal de reconduire au travers d'un nouveau projet la gestion de leur territoire dans le cadre d'une Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Présentés de façon détaillée dans le projet d'Aménagement et de Développement Durable, les objectifs préalables à la mise en œuvre de ce nouveau document se sont appuyés sur les principes et objectifs suivants, à savoir :

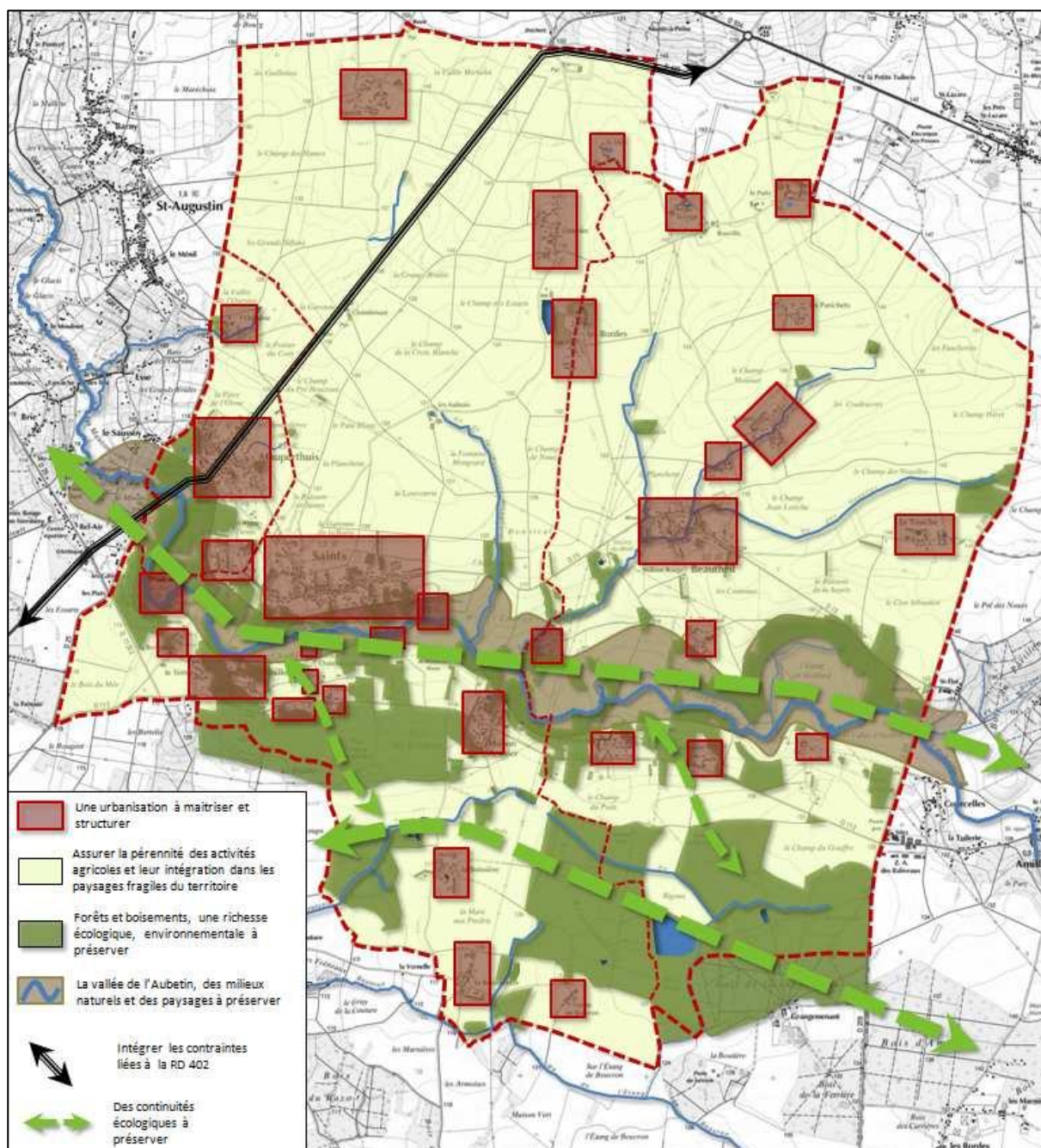
- Maitriser les évolutions urbaines et la consommation d'espace en hiérarchisant le développement urbain (villages, hameaux, écarts,...)
- Dynamiser la vie locale et conforter la qualité du cadre de vie
- Préserver le caractère rural et agricole du territoire
- Assurer la préservation des éléments emblématiques du territoire (milieux naturels, paysages, corridors écologiques...)
- Prendre en compte les éléments de contraintes (voies de circulation, zones inondables,...)
- Assurer la préservation des éléments emblématiques du patrimoine local

La définition des objectifs dans le cadre de l'élaboration du PLUi de ces trois communes se doit également de s'appuyer sur les enjeux intercommunaux présents à l'échelle locale, en particulier en matière de développement urbain et économique en intégrant le rôle de Coulommiers comme pôle principal de ce territoire.

Les trois communes souhaitent aujourd'hui au travers de la définition du projet de PLU intercommunal intégrer ces nouvelles problématiques de maîtrise du développement urbain, de préservation des espaces agricoles et naturels et ainsi repenser le projet d'aménagement et de développement intercommunal.

Les territoires concernés (trois communes), les similitudes physiques et démographiques qui les caractérisent ont amené les communes à tenter de répondre au travers de ce projet de territoire à un ensemble de problématiques interdépendantes liées à la nécessaire maîtrise du développement urbain, et la gestion et la protection du territoire sous toutes ses composantes (nature, paysages, patrimoine, espaces agricoles,...).

Le PLUi doit permettre aux communes de Beauthel, Mauperthuis et Saints de mettre en place une réelle politique de maîtrise et d'organisation de leur urbanisation, de manière à assurer le maintien de la qualité de vie, la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, la pérennité du tissu communal au travers de ses équipements, commerces et services ; et ainsi inscrire le développement communal dans une réelle logique de développement durable et intégré.



La mise en œuvre du projet d'aménagement intercommunal doit permettre d'assurer le maintien des équilibres qui aujourd'hui font l'identité de ce territoire. Le PLUi doit permettre, la consolidation de la trame bâtie existante, en apportant un statut aux nombreux écarts et secteur d'habitat diffus mais également en intégrant les contraintes physiques susceptibles d'affecter le développement de l'urbanisation (sols imperméables, zones inondables...), et surtout permettre le renforcement des dispositions à même de valoriser les richesses architecturales et naturelles

du territoire ; ainsi que la mise en place d'objectifs de protection des terres agricoles, de mise en valeur des espaces naturels et des ressources naturelles (zones humides, paysages,...)

Le projet de Plan Local d'urbanisme va tenter de définir et d'anticiper le nécessaire équilibre à mettre en œuvre au sein de cette dualité entre une volonté de maintien d'une ruralité et la nécessaire prise en compte et anticipation des effets subis et inéluctables de la périurbanisation. Cette réflexion préalable à la mise en œuvre du projet intercommunal permet de dégager des enjeux qui sont regroupés en deux grandes thématiques qui vont permettre appréhender de manière transversale l'ensemble des orientations communales en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2. TRADUCTION DES OBJECTIFS DEFINIS PAR LE PADD

2.1. Habitat et développement urbain

La mise en œuvre d'un nouveau projet de territoire doit permettre de poursuivre l'encadrement du développement urbain, initié par le Plan d'Occupation des Sols en 2001 ; en effet, la gestion du droit des sols au travers de ce document a permis d'une part d'encadrer le développement désordonné qui caractérisait le territoire, avec une multiplication des écarts et des constructions isolées au cours des années 70 et d'autre part de renforcer les principes de préservation des espaces agricoles et naturels qui caractérisent ce territoire.

Pôles secondaires à l'échelle du bassin de vie de Coulommiers les trois communes malgré leur proximité géographique avec la ville n'ont pas vocation à s'inscrire dans une logique de développement importante. Cet enjeu de maîtrise de la consommation de l'espace, de rationalisation du foncier a clairement été définie par le projet de territoire au travers du Schéma de cohérence du Pays de Coulommiers qui acte pour les communes comme Beauthel, Mauperthuis et Saints le principe d'un développement modéré adapté au contexte local, dans une logique de préservation des terres agricoles et de mise en valeur des milieux naturels.

La progression soutenue de la démographie des trois communes et le développement important du parc de logements, sont autant d'éléments qui, indépendamment des objectifs du SCoT de maîtrise du développement urbain et de rationalisation de l'usage du foncier, amènent les communes à reconsidérer leur capacité en termes d'accueil de nouveaux habitants et de développement urbain.

Ces objectifs d'encadrement du développement urbain, d'une consommation de l'espace rationnelle avec les capacités en équipements des communes, une nécessaire rationalisation du foncier sont autant d'éléments qui ont prévalu dans la définition des objectifs du projet de PLUi.

A l'échelle des communes, ces objectifs en matière de développement de l'habitat et de gestion du développement urbain vont s'appuyer sur la rationalisation du foncier et des espaces urbanisables, en privilégiant dans un premier temps la densification des espaces urbains déjà identifiés et dans un second temps en limitant les extensions urbaines dans une logique de cohérence avec les capacités d'accueil de chaque collectivité.

Cette volonté d'organisation et de maîtrise de son développement va s'appuyer dans un premier temps sur la rationalisation du foncier disponible au sein des espaces urbains existants. Cette rationalisation s'appuie également sur une hiérarchisation des espaces bâtis à l'échelle du territoire en privilégiant le comblement des trous dans le tissu urbain, et en limitant le

développement des écarts, afin de limiter les effets préjudiciables du mitage à l'échelle des espaces agricoles et naturels.

Cette volonté d'organiser le développement urbain va s'appuyer sur des dispositions réglementaires et graphiques faisant une distinction entre les zones à l'urbanité reconnue, cœur de bourg, zone résidentielle et hameaux constitués, en opposition aux espaces diffus (écarts, constructions isolées,...) pour les espaces existants et par l'encadrement à court terme du développement des espaces d'extension de l'urbanisation (zone non aménageables dans le cadre du présent PLU) accompagnés de prescriptions spécifiques en termes d'aménagement afin de garantir le respect des objectifs communaux de pluralité de l'offre de logements.

2.2. Activités et emplois

L'organisation du tissu économique local est définie à l'échelon du Pays de Coulommiers dont les objectifs sont traduits dans le projet de territoire du SCoT. Pôles de proximité les communes de Beauthail, Mauperthuis et Saints n'ont pas vocation à accueillir un développement économique spécifique celui-ci devant se faire de manière endogène au sein de espaces existants ; en effet au regard du statut de chaque commune et des dispositions du SCoT, il n'est pas envisagé de développement d'espaces spécifiques dévolus à l'accueil des activités économiques.

Par contre le SCoT, ainsi que les objectifs locaux en matière de développement économique du territoire privilégient la valorisation des espaces et des activités économiques existantes.

A l'échelle des trois communes en dehors d'une activité économique locale, propres aux communes rurales recouvrant à la fois certains commerces et services de base, et un artisanat essentiellement lié au bâtiment, certaines activités plus spécifiques sont également présentes. Dans ce cadre il convient de noter la présence d'un site d'extraction d'argile et de fabrication de tuiles sur la commune de Saints, d'un centre de valorisation des déchets verts également sur cette commune au Nord du territoire, et les installations d'une coopérative agricole sur la commune de Beauthail. En dehors d'une activité économique de proximité, il convient également de rappeler le rôle majeur de l'activité agricole en matière non seulement d'occupation de l'espace mais également de référentiel à l'échelle du territoire.

Le projet de PLUi doit permettre de valoriser le tissu économique local, en valorisant les activités existantes et en favorisant l'installation de nouvelles entreprises au sein du tissu bâti existant.

2.3. Transports et déplacements

En matière de transports et de déplacements, le territoire bénéficie d'une desserte satisfaisante permettant de rejoindre en particulier Coulommiers au travers d'un réseau de bus ; toutefois le caractère rural du territoire, la nature dispersée des zones d'habitat induisent nécessairement le recours à la voiture individuelle comme moyen privilégié de déplacement.

Ces objectifs en matière d'organisation des transports et de gestion des déplacements à l'échelle du territoire se sont appuyés sur une volonté de rationaliser les réseaux de voirie existant en favorisant la densification et l'urbanisation de espaces disposant d'une desserte satisfaisante, mais également en prévoyant des dispositions en matière de gestion du stationnement.

Des objectifs de réservation des cheminements doux à l'échelle du territoire sont également à mettre en avant, même si aujourd'hui elles ne sont pas encore envisagées dans une logique de déplacements quotidiens, à l'extérieur des trames urbaines des villages.

2.4. Equipements et services

Au regard de sa situation et de la proximité de Coulommiers, les communes disposent d'une offre de base satisfaisante (infrastructures scolaires, équipements de sports, salle des fêtes, ...) à noter également la présence au sein de la commune de Saints d'un centre d'accueil de loisirs.

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet intercommunal de PLU, l'objectif est de conforter ces différents équipements à l'échelle des communes dans une logique d'offre globale à l'échelon intercommunal, sur le principe d'une mutualisation des services permettant d'offrir à la population une offre divers et variée.

2.5. Loisirs et cadre de vie

Le caractère rural du territoire, la proximité de la ville de Coulommiers, un territoire partagé entre vallée, forêts et terres agricoles sont autant d'éléments qui participent à la qualité du cadre de vie des communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints. Les objectifs en matière de valorisation de ces différents éléments sont également un axe clé du projet de PLUi.

Cette volonté de mettre en valeur la qualité du territoire repose également sur la préservation des patrimoines qu'ils soient naturels ou bâtis.

Le territoire des trois communes, est riche d'un patrimoine bâti de qualité, emblématique à l'échelle de Mauperthuis, il présente également des richesses spécifiques au niveau des communes de Beautheil et de Saints. En effet au-delà des éléments caractéristiques du patrimoine de Mauperthuis (Tour des gardes, Pyramide,...) les communes dispose d'un patrimoine de qualité (Château dans la vallée de l'Aubetin, ancien moulin, Château Maillard, murs,...) qu'il convient d'identifier, de préserver, mais également pour lesquels il convient d'envisager de définir des conditions d'évolutions, susceptible ainsi d'assurer leur préservation et leur mise en valeur.

Ces divers éléments font l'objet d'une identification au sein des documents graphiques soumettant tout projet d'intervention au régime déclaratif, permettant à la commune d'assurer un suivi de la conservation de ces éléments les plus emblématiques du paysage urbain de la commune.

2.6. Espaces agricoles

Principal mode d'occupation de l'espace à l'échelle du territoire, la prise en compte des espaces agricoles dans le cadre du projet de PLUi est l'un des objectifs majeurs des communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints.

Le projet de PLUi s'est attaché à définir le cadre réglementaire, le plus à même d'assurer la préservation et la mise en valeur des terres agricoles mais également des exploitations présentes au sein du territoire communal.

Cette préservation de l'outil agricole communal s'appuie sur l'identification en zone A, conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, de la majeure partie des emprises agricoles présentes au sein du territoire communal. En effet certaines emprises agricoles font l'objet d'un classement en zone N, en particulier les parcelles qui bordent les émissaires hydrauliques. Ce zonage de protection des abords des cours d'eau restreint les possibilités de construire mais ne remet cependant pas en cause le caractère agricole de ces parcelles.

Concernant les exploitations agricoles, le projet communal s'est attaché à prendre en compte leur localisation et à tenter de préserver leur possibilité d'évolution, en limitant voire en interdisant le développement d'autres formes d'occupations de l'espace à proximité.

Des secteurs spécifiques (Ah et Aj) sont définis au sein de la zone agricole, ils correspondent à des occupations des sols non liées à la fonction de production (habitations, jardins et vergers) où les conditions réglementaires ont pour objet de définir le cadre d'évolution de ces espaces spécifiques.

2.7. Milieux naturels et préservation de la biodiversité

La vallée de l'Aubetin, ses nombreux affluents, les mosaïques boisées et agricoles du sud du territoire, la présence de nombreuses zones humides (étangs, mares, prairies, boisements,...) font du territoire du PLUi un espace de qualité en termes de milieux naturels et de biodiversité. La prise en compte de la particularité de ces milieux, leur protection dans un souci de préservation de la biodiversité et de mise en valeur des continuités écologiques qui maillent le territoire sont des objectifs majeurs à l'échelle du projet de territoire.

Cette prise en compte de la richesse écologique du territoire s'appuie non seulement sur les espaces emblématiques tels que la vallée de l'Aubetin et les milieux naturels spécifiques qui l'accompagnent abords, mais également sur l'ensemble du chevelu hydraulique qui maille le territoire. De même la mosaïque de milieux qui caractérisent les vallées, les espaces prairiaux et les zones humides sont autant d'éléments de la richesse environnementale du territoire que le projet communal s'est attaché à prendre en compte à l'instar des boisements emblématiques qui caractérisent la partie sud du territoire.

Cette volonté d'identification et de préservation des milieux naturels les plus remarquables est traduite dans le projet de PLUi au travers de la matérialisation sur les documents graphiques des espaces à dominante humides à préserver, mais également par l'identification des boisements ponctuels à préserver.

Cette prise en compte de la protection des boisements est également traduite par l'identification en espaces boisés classés des massifs les plus importants et de la détermination d'un périmètre de protection des lisières boisées, accompagné de restriction en matière d'occupation des sols.

Cette prise en compte de la biodiversité passe également par l'identification des éléments de végétation présents au sein de la trame urbaine (jardins et vergers), cette volonté de préservation doit permettre de garantir le maintien d'une biodiversité locale, mais également garantir le maintien d'un cadre paysager spécifique.

2.8. Réduction des gaz à effet de serre

Conformément aux dispositions issues du protocole de Kyoto et des évolutions législatives récentes, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'est attaché à tenter de diminuer les émissions de gaz à effet de serre.

Ces dispositions s'inscrivent dans le projet de PLUi principalement au travers des dispositions réglementaires, avec des possibilités de dérogation à certaines règles dans une logique de construction mais également d'usage de matériaux à même de réduire les émissions de GES. Ces dispositions doivent également permettre une maîtrise accrue de la consommation énergétique.

2.9. Maitrise des énergies

Les dispositions du PLUi, principalement traduites au travers des dispositions réglementaires doivent permettre de promouvoir des modes de construction moins énergivores. Des possibilités dérogatoires sont à intégrer dans les dispositions du règlement afin de faciliter le recours à des matériaux et des techniques de construction moins consommatrice en énergie.

La valorisation des modes de déplacements « doux », la desserte en transport en commun sont également des éléments de fond qui doivent permettre, au travers d'un développement urbain intégré et organisé, une meilleure maîtrise des consommations énergétiques à la fois en matière de transport mais également en ce qui concerne la consommation énergétique des bâtiments

2.10. Développement des communications numériques

La prise en compte du développement des communications numériques reste une prérogative supra communale, en dehors des objectifs communaux institués par le PLUi, d'une part en raison de la nécessité de la prise en compte de ces objectifs de développement à une échelle plus large et d'autre part en raison des moyens nécessaires au développement de ces communications.

Dans ce cadre il convient de souligner le caractère de « précurseur » de l'intercommunalité, qui a développé un réseau opérationnel de fibre optique à l'échelle du territoire.

Dans le cadre du PLUi il va s'agir de poursuivre ce développement l'anticipation de ce développement à venir est cependant intégré avec une obligation réglementaire visant à prévoir l'arrivée de ces nouveaux réseaux (fibre optique en particulier) par l'obligation de prévoir lors des phases de construction des attentes à même de permettre la diffusion de ces nouveaux réseaux.

2.11. Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Dans le cadre des objectifs globaux en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le territoire du PLUi est caractéristique de certains « abus » réalisés au cours du temps en particulier matière de mitage des espaces agricoles et naturels.

Le Plan d'Occupation des Sols institué au début des années 2000 avait déjà pour partie encadré ce développement urbain « anarchique » en limitant fortement les possibilités de construire

extérieures aux hameaux et aux villages. Le projet de PLUi se doit de s'attacher aujourd'hui à intégrer une réelle maîtrise de l'expansion foncière en limitant les extensions urbaines au détriment des espaces naturels et agricoles, en facilitant la densification des espaces urbanisés, et en privilégiant un développement «endogène » en continuité et au sein des parties bâties, par une gestion et une utilisation rationnelle des trous présents dans le tissu urbain.

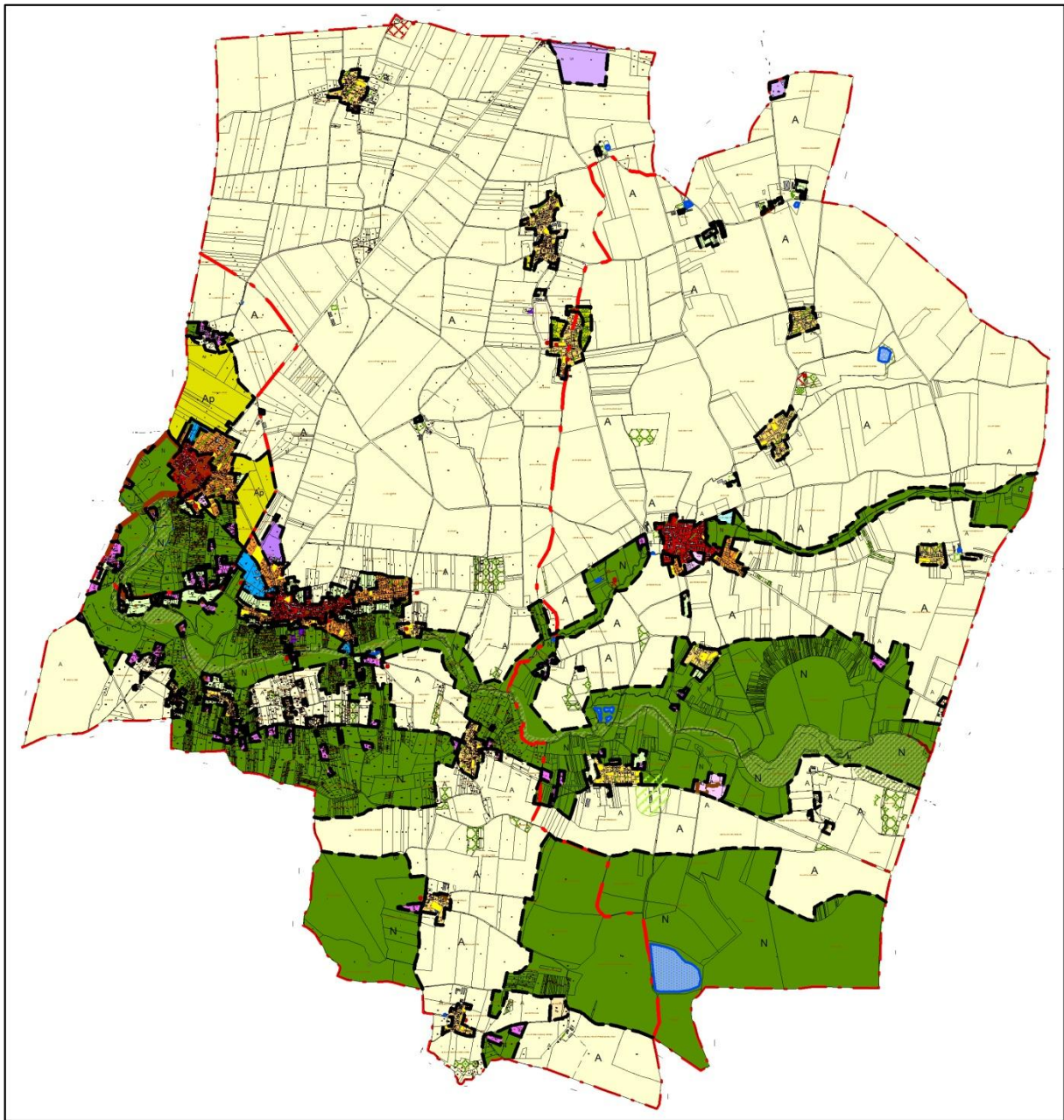
Cette nécessaire maîtrise de l'urbanisation se doit également de passer par une gestion rationnelle des entités bâties, au travers d'une hiérarchisation des espaces urbanisés ; en effet la lutte contre l'étalement urbain se doit également de s'appuyer sur la définition du potentiel constructible au sein de chaque entité bâtie.

Dans ce cadre une hiérarchisation est mise en place au travers des dispositions graphiques et réglementaires, les villages et les hameaux comportant une amorce de trame urbaine organisée font l'objet d'un classement permettant cette densification, à l'inverse les écarts et les secteurs d'habitat diffus sont encadrés dans leur développement (identification en secteur de taille et de capacité d'accueil limitée) pour lesquels les principes réglementaires vont limiter le développement de nouvelles constructions.

C. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET DE P.L.U.INTERCOMMUNAL

1. ORGANISATION DU PROJET DE TERRITOIRE

1.1. « Territoires »



Conformément aux orientations de développement définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la traduction graphique des objectifs intercommunaux en matière d'organisation de l'espace à l'échelle des communes de Beauthiel, Mauperthuis et Saints s'est appuyée sur les éléments suivants :

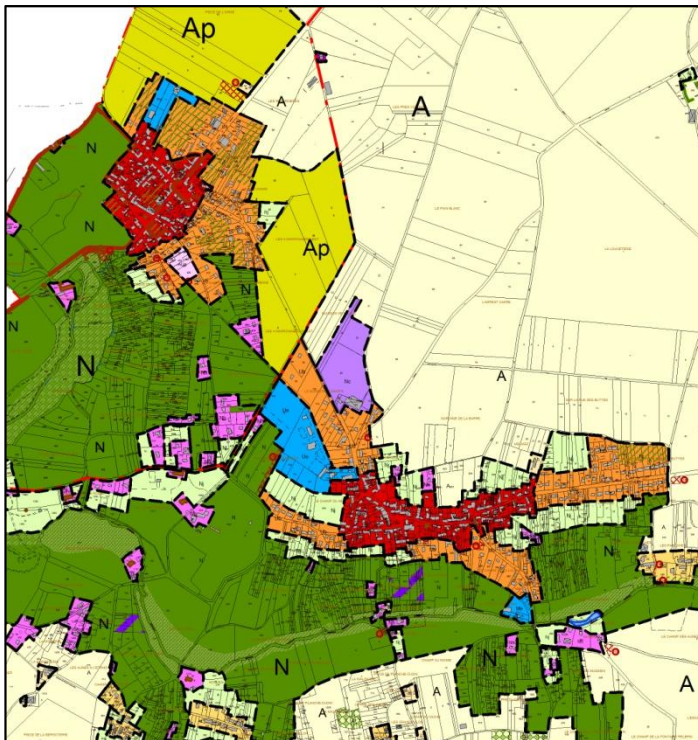
- la définition d'un zonage naturel de protection (N) au droit des espaces naturels les plus remarquables du territoire (massifs boisés, vallées,...)

- la traduction de la valeur agronomique des sols et la préservation des espaces agricoles au travers d'un classement en zone A

Des dispositions spécifiques sont définies au sein des zones naturelles et agricoles afin d'encadrer le développement des différents écarts qui ponctuent ces espaces, ceci afin d'une part de définir un cadre d'évolution à ces espaces mais surtout afin de limiter le mitage.

1.2. Espaces urbanisés

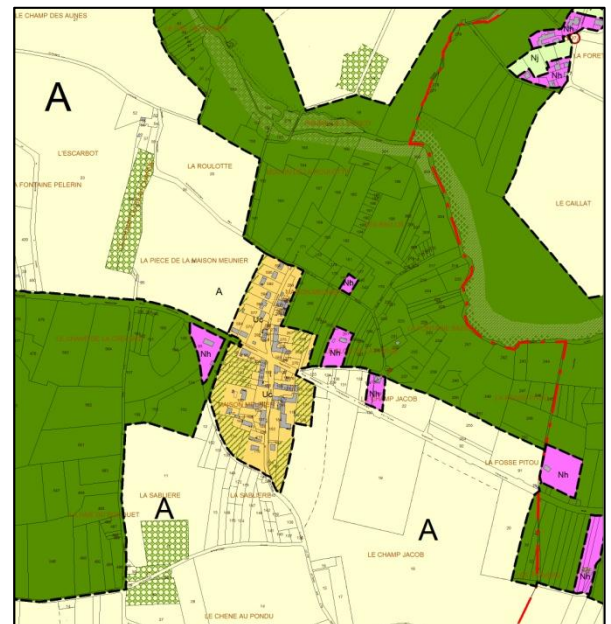
Le principe général retenu dans le cadre de la détermination des espaces urbanisables s'est appuyé sur les conditions de desserte, l'organisation urbaine et la nature des constructions présentes au sein du territoire. De fait, les espaces urbanisés identifiés dans le cadre du projet de Plan Local d'Urbanisme recouvrent à la fois les emprises des trois villages, mais également à l'échelle des communes de Beautheil et de Saints, certains hameaux où des espaces présents au sein de la trame bâtie offrent un potentiel urbanisable, essentiellement constitué d'espaces résiduels présents au sein de la trame bâtie (dents creuses).



espaces d'urbanisation plus récents, où prédominent un habitat de type individuel « sous forme « pavillonnaire » avec des constructions en retrait des emprises publiques et des limites séparatives.

Le périmètre des zones urbaines telles qu'elles avaient été définies dans le précédent POS sont adaptées afin de créer une cohérence de fond tant au niveau de la hiérarchisation des entités bâties qu'au niveau de la hiérarchisation s'appuyant sur l'identification de pôles urbains « densifiables » (le village, et les principaux hameaux)

Les principes généraux qui ont prévalu pour la hiérarchisation et la détermination de ces espaces urbanisés se sont appuyés sur la nature des constructions et le contexte architectural et urbain, avec une distinction entre les cœurs des villages où prédominent une structure urbaine « organisée » relativement dense avec un bâti à l'alignement des voies et les



l'organisation du tissu urbain. Cette

Les caractéristiques paysagères et environnementales des espaces urbanisés et de leurs abords sont confortées au travers de l'identification des vergers et jardins à préserver, de même certains

éléments bâtis emblématiques ou caractéristiques du tissu urbain sont identifiés au titre des éléments naturels à préserver.

1.3. Ecarts



Le projet de PLU se devait également d'apporter une réponse spécifique aux nombreuses constructions disséminées à l'échelle du territoire.

Des dispositions spécifiques en termes de zonage et de règlement ont été définies ; celles-ci ont pour objectifs de donner un statut réglementaire aux nombreux écarts qui ponctuent les espaces agricoles et naturels. Ces classements doivent également permettre d'encadrer l'évolution de ces constructions, tout en

limitant voire en interdisant le développement de nouvelles unités qui s'avèrent fortement consommatrices d'espaces, sont peu rationnelles en terme de rationalisation de l'usage du foncier mais également en terme de gestion des équipements en particulier en ce qui concerne la viabilisation et les dessertes.

Par ailleurs il convient de souligner que les choix opérés s'inscrivent dans le respect des dispositions du ScoT du Pays de Coulommiers qui précisent que l'urbanisation doit se faire en continuité des espaces urbanisés existants ; en effet le SCOT (page 57) spécifie « *la non-extension des hameaux et du tissu bâti diffus. Les hameaux, les urbanisations éparses de taille limitée, l'habitat diffus et isolé, ne peuvent être développés, ceci afin d'assurer les conditions de préservation des continuités des espaces cultivés, de pérennité des exploitations agricoles, de cohérence des unités paysagères et d'optimisation des espaces urbanisés existants.* »

2. PRINCIPALES ADAPTATIONS DU PROJET DE PLUi : EXPLICATION DES CHOIX D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT

2.1. Organisation des trames urbaines et maitrise du développement urbain

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de territoire, le projet de Plan Local d'urbanisme s'est appuyé sur les principes et objectifs du PADD, à savoir une volonté de maîtrise du développement urbain, d'encadrement du développement des écarts et des hameaux et de rationalisation de l'usage du foncier en privilégiant le comblement des espaces encore présents dans le tissu urbain.

Au regard des dispositions du Plan d'Occupation des Sols, l'organisation spatiale des secteurs constructibles et potentiellement urbanisables du nouveau projet de territoire garde une cohérence de fond avec le précédent document. Les principes généraux d'organisation des trames urbaines reposent sur une hiérarchisation des diverses entités bâties, avec des éléments de distinction qui se sont principalement appuyés sur l'organisation de la trame urbaine (centres bourgs, extensions pavillonnaires, hameaux organisés ou écarts,...)

Le projet de PLUi s'est donc astreint à de donner un statut juridique et réglementaire à l'ensemble de ces constructions dont certaines ne faisaient l'objet d'aucune dispositions spécifiques en matière de zonage, et étaient intégrées en zone agricole (NCa).

Afin de limiter le développement de ces écarts et accentuer le mitage, les principes retenus sont une reconnaissance du statut de chaque construction et une identification au sein d'un secteur spécifique de la zone A ou N avec des dispositions réglementaires qui permettent l'évolution des constructions existantes, sans toutefois autoriser la création de nouveaux logements, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 relatif aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

En termes d'évolutions à moyen et long terme de la trame urbaine, le principe retenu d'un développement urbain en appui sur la trame urbaine existante qui prévalait dans le Plan d'Occupation des Sols est reconduit et renforcé, en s'appuyant sur un principe de rationalisation du foncier. Quelques espaces de développement d'une urbanisation organisée sont également définis, ils correspondent le plus souvent à des secteurs en continuité de la trame bâtie des villages. Ces zones d'urbanisation future (AU) sont destinées à accueillir le développement futur du territoire. Cependant afin de garantir un aménagement cohérent de ces espaces, mais également répondre aux objectifs communaux d'un habitat plus accessible, et surtout intégrer leurs insuffisances de desserte et de viabilisation, ces secteurs ne sont pas constructibles dans le cadre du présent PLUi et leur ouverture à l'urbanisation est soumis à une adaptation du PLUi.

Ces secteurs d'extension de l'urbanisation sont positionnés au droit des villages de Beautheil et de Mauperthuis, ils s'appuient sur des espaces initialement identifiés dans le Plan d'Occupation des Sols, pour lesquels la desserte et la viabilisation sont actuellement insuffisants et ne permettent pas une urbanisation en l'état.

2.2. Préservation des espaces agricoles et naturels

Le projet de PLUi s'est attaché à définir une protection effective des espaces naturels et agricoles. Cette volonté de protection et de mise en valeur repose non seulement sur le caractère intrinsèque de ces espaces mais également sur des principes de préservation et de mise en valeur des paysages, de préservation des continuités écologiques, et d'encadrement du développement urbain, en particulier au droit des nombreux écarts et constructions isolées qui ponctuent ce vaste territoire et qui ont été une source importante de mitage au cours des décennies passées.

2.2.1. Zonages

Dans un principe de cohérence avec la structure géographique du territoire et les modes d'occupation des sols, la quasi-totalité des espaces dévolus aux terres agricoles font l'objet de mesures de protection et de préservation au travers d'un zonage spécifique. Toute la partie Nord du territoire correspondant aux espaces cultivés du plateau de Brie sont identifiés en zone agricole (A), ce zonage a pour objet de garantir la préservation de ces espaces. Ce principe est reconduit également reconduit au sud de la vallée de l'Aubetin avec l'identification des terres cultivées au droit des écarts et hameaux de la Boissière et de la Boisserotte. Dans ce secteurs l'alternance terres cultivées, boisements a conduit à un zonage plus morcelé avec l'identification de principaux boisements en zone naturelle et en Espaces boisés classés.

Afin de se conformer aux objectifs définis dans le PADD en termes de préservation des ensembles boisés, mais également de prise en compte des zones humides et des espaces naturels, la vallée de l'Aubetin, les différents ensembles boisés qui ponctuent le territoire font l'objet d'un classement en zone Naturelle (N) de protection auquel vient s'adjoindre de protections spécifiques en matière de préservation de certaines caractéristiques physiques du territoire (zones à dominante humide en particulier).

2.2.2. Trames vertes et bleues

Les composantes des trames vertes et bleues à l'échelle du territoire font l'objet d'une attention toute particulière dans le cadre du présent projet, indépendamment de la nécessaire préservation des espaces naturels les plus remarquables du territoire des trois communes, la préservation de ces éléments revêt un intérêt particulier dans la mesure où elle conforte les objectifs généraux de préservation du cadre de vie et du caractère paysager du territoire.

La préservation non seulement des pôles de biodiversité que sont les abords des cours d'eau, mais également des ensembles de vergers et jardins qui bordent et s'insèrent au sein de la trame urbaine, ainsi que la préservation des boisements s'inscrit pleinement dans les objectifs communaux de préservation et de mise en valeur du territoire des communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints.

Cette logique de préservation et de prise en compte des richesses du territoire s'inscrivant dans le respect des objectifs du SCoT du Pays de Coulommiers en matière de valorisation des espaces naturels et paysagers, de préservation des paysages de vallée et de l'intégrité des massifs boisés.

3. ZONAGE ET REGLEMENT : DETERMINATIONS ET JUSTIFICATIONS

3.1. Zones urbaines

Dans le cadre de l'organisation des dispositions réglementaires et graphiques relatives aux espaces préférentiels en matière d'accueil de l'urbanisation, la définition des zones urbaines à vocation principale d'habitat s'est appuyée sur la définition d'une typologie des entités bâties, permettant de déterminer trois types de zones.

En premier lieu les espaces urbanisés caractéristiques de la trame bâtie traditionnelle des villages (**zone Ua**), ces zones correspondent aux parties « anciennes » des villages caractérisées par un bâti relativement dense le plus souvent implanté à l'alignement des voies et en limite séparative.

Cet espace d'habitat accueille également le plus souvent les commerces et activités de services qui sont présentes dans ces villages ainsi que les principaux équipements administratifs des communes.

En second lieu des espaces correspondant aux extensions « récentes » de la trame bâtie des villages (**zone Ub**), le plus souvent caractérisés par un bâti de type « pavillonnaire » implanté en retrait des espaces publics et des limites séparatives ;

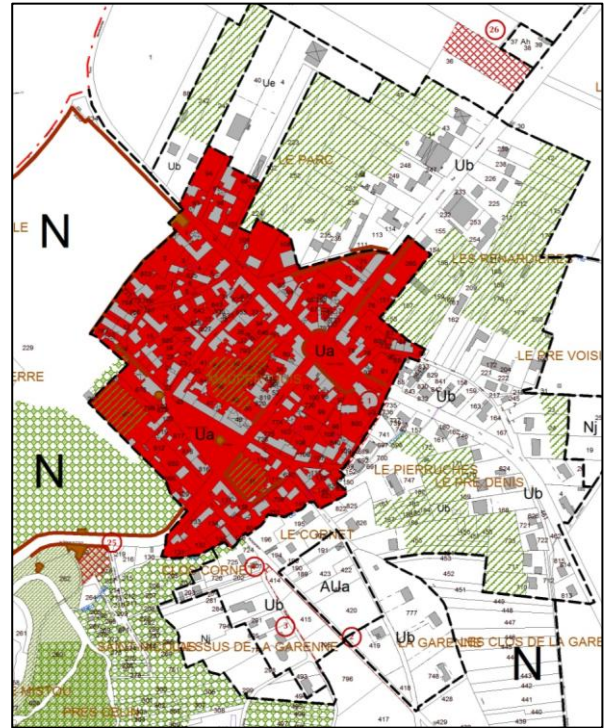
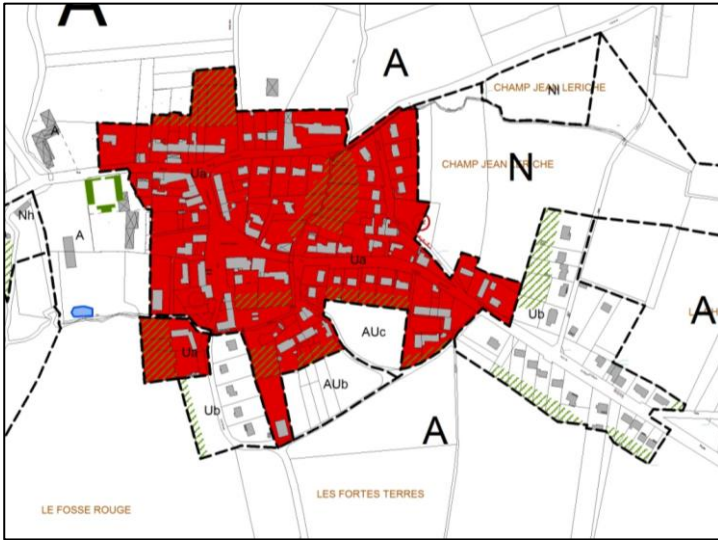
Enfin un espace d'urbanisation « mixte » correspondant aux espaces urbanisés des hameaux et des écarts (**zone Uc**) ou se mêlent bâti ancien, constructions récentes, et au sein desquelles ils existent certaines potentialités de densification ou de rationalisation des espaces non bâtis.

La logique générale ayant prévalu dans la détermination de ces espaces d'urbanisation préférentielle, en raison de leur viabilité effective et de desserte opérationnelle, évitant des charges à la collectivité, s'est appuyée sur l'organisation urbaine actuelle, et sur la volonté de rationaliser le développement urbain en permettant en premier lieu le comblement des trous dans le tissu urbain, afin de limiter les extensions et une consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les principes ayant prévalu à la détermination de ces zones urbaines à vocation principale d'habitat se sont essentiellement basés sur cet objectif de modération de la consommation de l'espace en limitant fortement les extensions afin de privilégier la densification et l'usage rationnel du foncier.

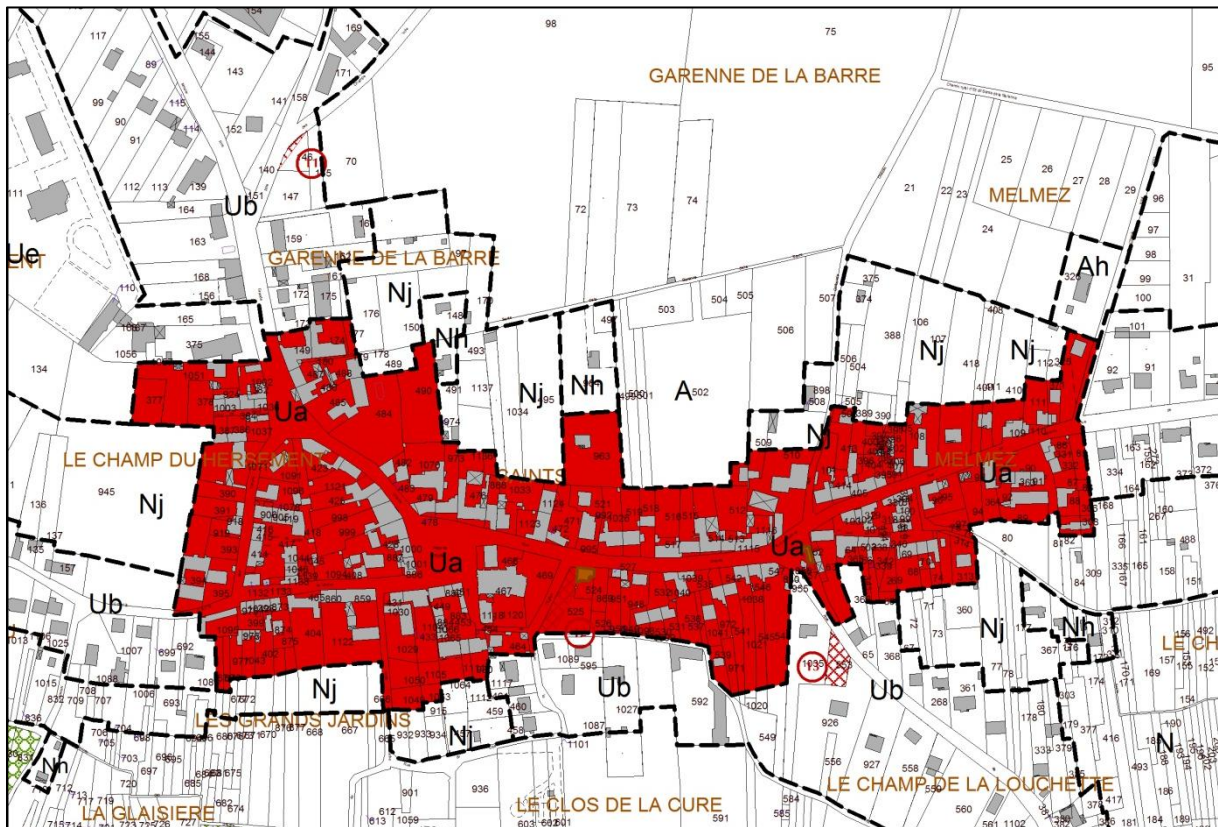
3.1.1. Zone Ua

La zone Ua correspond aux cœurs de chaque village, elle recouvre les emprises bâties « traditionnelles » des villages. Correspondant géographiquement aux espaces de centralité des villages elle accueille également les infrastructures administratives de la commune et des commerces et services. Ces espaces présentent le plus souvent une certaine densité, avec un bâti le plus souvent implanté à l'alignement des voies et en limites séparatives, les espaces d'agrément (jardins, vergers,...) étant le plus souvent situés sur les arrières des propriétés. Ces secteurs accueillent également les éléments emblématiques des communes, particulièrement au droit de la commune de Mauperthuis, où un certain nombre d'éléments bâtis liés au démembrement du château et de son parc ont subsisté au fil du temps.



Les principes réglementaires s'appuient sur l'organisation de la trame bâtie, qui se caractérise par des implantations le plus souvent à proximité des emprises publiques, et en limites séparatives. Afin de conserver ce principe d'organisation, les dispositions réglementaires limitent l'implantation des constructions à une profondeur maximale de 25 m.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m avec la possibilité de réaliser trois niveaux habitables, cette configuration du bâti correspondant aux caractéristiques principales des constructions qui maillent les parties centrales des trois villages.



Les dispositions architecturales sont singulièrement renforcées par rapport au POS, afin de mieux prendre en considération les particularités du bâti communal et assurer une certaine préservation à cet ensemble urbain.

Ces dispositions concernent à la fois les formes et pentes des toitures, mais également les ouvertures en toitures, les types de lucarnes sont réglementées afin de garder une cohérence avec les types d'ouvertures existantes.

Toujours dans cette logique de cohérence, les types de clôtures sont encadrés afin de conserver la typicité de cet espace, avec des limitations de hauteur.

La densité urbaine en front de rue a incité la commune à définir des exigences en termes de stationnement en fonction de la nature et du type de construction. Un minimum de deux places de stationnement est exigé pour toute création de logement, avec dans le cadre de la réalisation de plusieurs logements l'obligation de réaliser des places complémentaires.

Des espaces de jardins et de vergers caractéristiques de l'organisation urbaine et paysagère des villages sont identifiés dans le cadre du présent projet, ces espaces devront être préservés en raison du rôle qu'ils jouent en matière de biodiversité au sein des espaces bâtis mais également comme éléments des composantes paysagères du territoire.

Au sein de ces espaces la constructibilité est limitée aux annexes à l'habitation (garages abris de jardins, ...) et aux extensions des constructions existantes dans la limite d'une extension maximale de 20 % de la surface d'emprise initialement présente.

La configuration de chaque village, le caractère périurbain, qui caractérisent ces différentes communes, la nécessité de recourir à la voiture individuelle en ce qui concerne les déplacements quotidiens et professionnels induit des prescriptions spécifiques en matière de stationnement, avec l'exigence de la réalisation d'au minimum deux places de stationnement par logement et dans le cadre d'opération concernant plusieurs habitations ou logements la nécessité de prévoir des places supplémentaires afin de pallier l'augmentation du nombre de véhicules.

Concernant la gestion des eaux, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire y compris pour les eaux pluviales quand le réseau collecteur est de type séparatif. En l'absence de réseau pluvial ou dans le cas de réseau unitaire, le traitement des eaux pluviales doit se faire à l'échelle de la parcelle ou du périmètre de projet afin d'éviter des apports d'eaux claires trop important au niveau des systèmes de traitement.

La zone Ub destinée principalement à accueillir des constructions à vocation d'habitat peut également accueillir des commerces, services et activités dont le fonctionnement normal n'est pas de nature à générer des contraintes incompatibles avec l'habitat.

Les principes d'implantation des constructions diffèrent des règles définies pour les centres des villages, en effet le tissu bâti plus lâche de ces espaces se caractérise le plus souvent par des constructions en retrait des limites séparatives, cependant afin de permettre une densification effective de ces espaces les dispositions du règlement permettent une implantation sur une des deux limites séparatives ; en effet, en raison de la configuration spécifique de ces espaces, l'implantation sur les deux limites ne semble pas judicieuse, supprimant de fait tout accès aux arrières de propriété.

A l'instar de la zone Ua le traitement des eaux usées domestiques est assuré par le réseau collectif d'assainissement et dans ce cadre le raccordement à ce dernier est obligatoire sauf cas spécifique, par contre en raison de la configuration des parcelles et afin d'éviter une surcharge des réseaux de collecte, le traitement des eaux pluviales devra nécessairement se faire à l'échelle de chaque parcelle.

La structure du bâti moins dense s'accompagne de règles différentes en matière de hauteur, celle-ci est limitée à 10 m au faitage et à deux niveaux habitables. Des prescriptions sont également introduites en matière de traitement architectural afin de garder une certaine homogénéité à l'échelle du territoire, toutefois des constructions de facture contemporaine peuvent également être autorisées sous réserve d'une intégration avec le tissu urbain environnant.

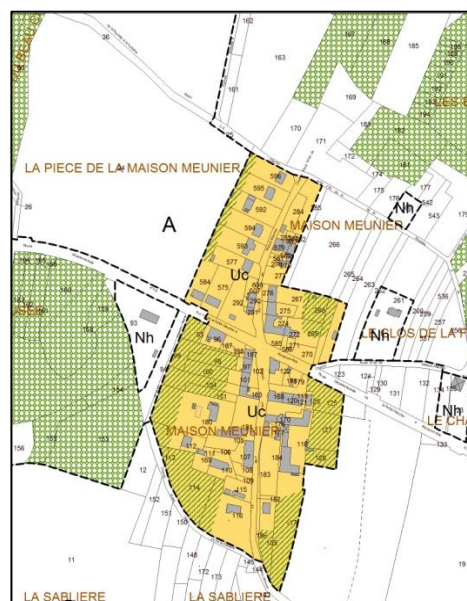
Les dispositions relatives aux clôtures sont également réglementées afin de garder une cohérence d'ensemble à l'échelle des communes, afin d'éviter des effets d'opposition, les clôtures en façade sur rue sont limitées à 1,6m.

En termes de stationnement le principe retenu, comme pour la zone Ua, est l'exigence de création de deux places minimum par logements afin d'anticiper et de prendre en compte le taux important de motorisation des ménages ; dans ce cadre afin d'anticiper un développement des besoins en termes de stationnement il est exigé la création de places supplémentaires dans le cadre d'opération d'aménagement, ainsi que le cas échéant la création de places pour les deux roues dans le cadre d'opération d'aménagement ou de création de plusieurs logements

3.1.3. Zone Uc

La zone Uc recouvre les espaces urbanisés des hameaux de Epieds, des Bordes, Limosin, Les Parichets, Villers, la Touche, le Charnois, Pressoucy, les Paroches Maison Meunier, Glatigny, Mémillon, Le Tertre, La Boissière et la Boisserotte.

Ces entités bâties comportent une amorce d'organisation urbaine qui a conduit la collectivité à envisager la possibilité de les densifier, en favorisant le comblement des dents creuses encore présentes. Ces espaces offrent encore de nombreuses opportunités en matière de construction, et dans ce cadre de nombreux investissements en particulier en matière d'assainissement ont été réalisés au cours des dernières années par les communes de Saints et de Beauthelil.

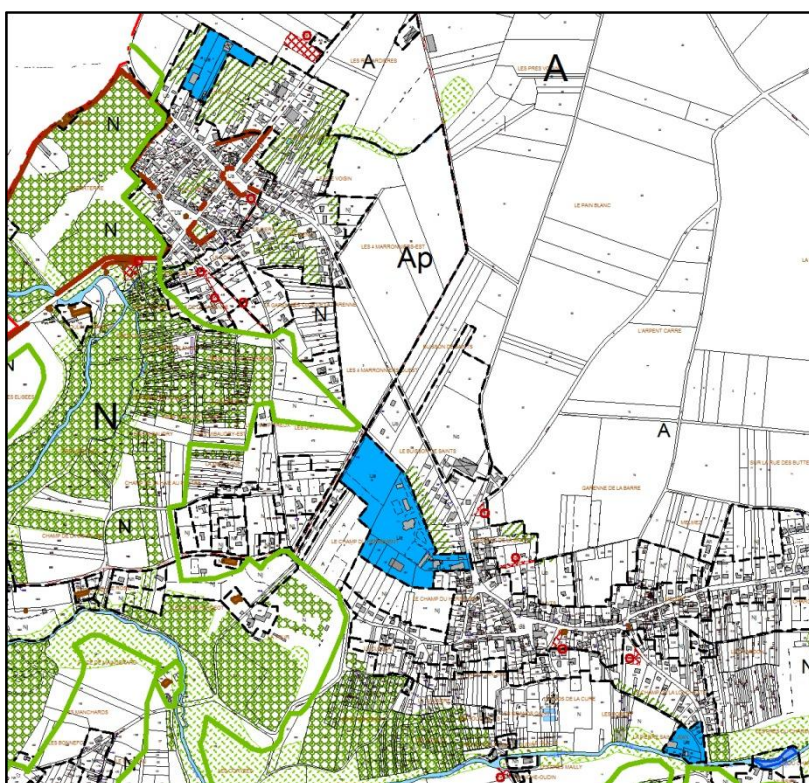


Le principe général retenu à l'échelle du périmètre du PLUi est de permettre la densification de ces espaces en liaison avec les dispositions prévalant initialement dans le Plan d'Occupation des Sols ; la densification de ces espaces se caractérise par une quasi-absence de consommation d'espace agricole, dans la mesure où le potentiel urbanisable de ces hameaux est essentiellement constitué de dents creuses qui n'ont pas de fonctionnalité agricole. Par ailleurs la détermination des possibilités d'évolution s'est également appuyée sur les principes d'une prise en compte des composantes naturels des espaces alentours, ainsi que de la prise en compte des composantes paysagères et environnementales proches et internes à ces îlots urbanisés. Des prescriptions spécifiques sont ainsi définies, à l'instar des espaces de jardins et de vergers identifiés au sein des villages, afin de conserver l'écrin végétal qui accompagnent ces ensembles bâtis. La préservation de ces éléments végétaux est d'autant plus prégnante sur la partie Nord du territoire qu'elle permet la préservation d'un espace de transition entre parties bâties et terres cultivées, limitant ainsi les effets d'opposition entre ces deux formes d'occupation de l'espace. La préservation de ces éléments boisés en particulier permet également de faciliter l'insertion des constructions dans les ensembles paysagers ouverts qui caractérisent les emprises agricoles à l'échelle du territoire.

Ces entités bâties accueillent à la fois de l'habitat, mais également des activités économiques, en particulier agricole, et dans ce cadre les dispositions réglementaires permettent le maintien de cette mixité traditionnelle caractéristique des territoires ruraux.

Les dispositions réglementaires s'appuient pour l'essentiel sur celles définies pour la zone Ub tant en terme de hauteur (limitée à 10 m) qu'en terme d'implantation des constructions, le principe d'un maintien d'une bande inconstructible d'au minimum 3 m sur l'une des deux limites séparatives est également défini afin de conserver des potentialités d'accès sur les fonds de propriété. Afin d'éviter une urbanisation peut valorisante, les constructions en double rideau sont interdites.

3.1.4. Zone Ue

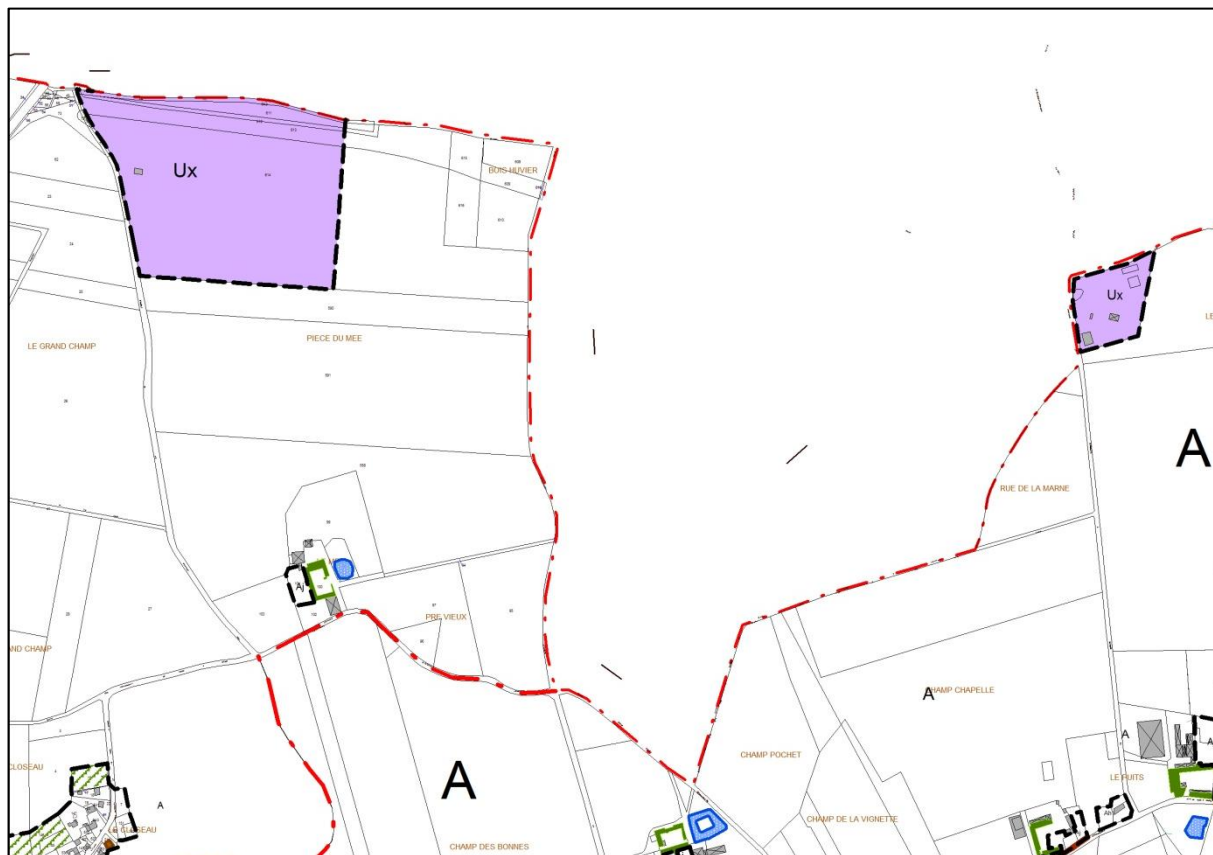


La zone Ue est un espace spécifique correspondant aux emprises des collectivités où sont implantés les équipements publics en particulier de sports et de loisirs.

Le règlement propre à ces espaces ne permet que le développement des constructions et installations directement liés aux équipements de la collectivité (sports, loisirs, équipements culturels, scolaires,...).

Les dispositions réglementaires sont peu exigeantes, en raison de la nature des constructions et de la nature des opérateurs amenés à intervenir sur ces espaces (collectivités).

3.1.5. Zone Ux



La zone Ux est un zonage « spécialisé » qui correspond à des installations à vocation économique relevant du statut des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, elle correspond à l'emprise du centre de compostage et des silos de collecte. Bien que liées à l'activité agricole, ces installations ne rentrent pas dans le champ de l'exploitation agricole, et un classement spécifique s'avère nécessaire au regard des dispositions du code de l'urbanisme.

Sont spécifiquement autorisées au sein de la zone Ux les constructions et installations nécessaires aux activités liées à la valorisation des produits issus de l'activité agricole, ainsi que celles qui sont nécessaires à la commercialisation des produits issus de cette valorisation et ceux nécessaires aux activités d'approvisionnement agricole (stockage et vente de produits phytosanitaires, d'intrants,...).

Bien que relevant d'une législation spécifique en matière de fonctionnement de ces sites, les dispositions réglementaires précisent que le traitement des eaux pluviales doit faire l'objet d'aménagement spécifique et d'un traitement adapté avant rejet ou infiltration.

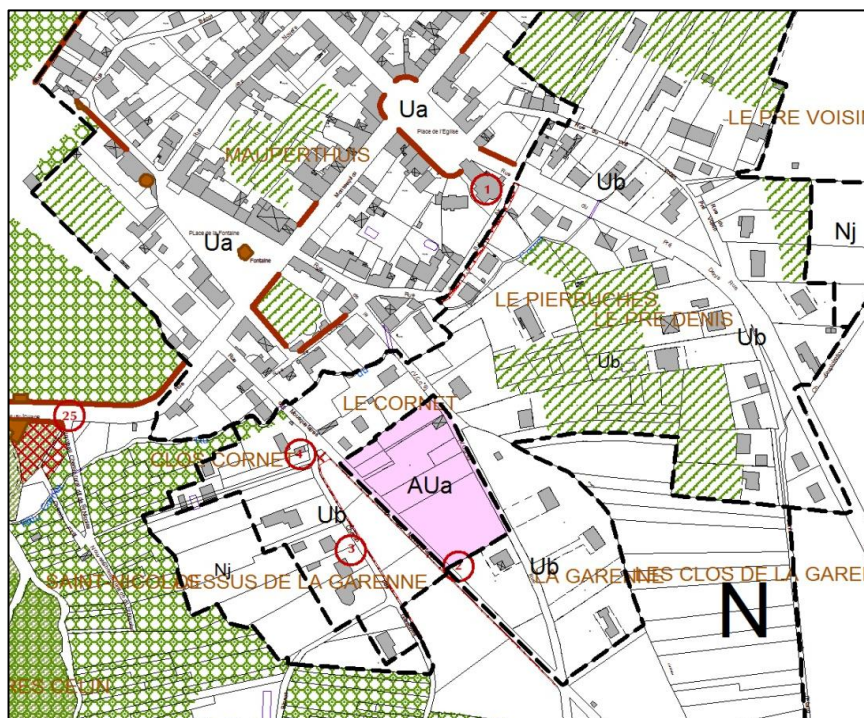
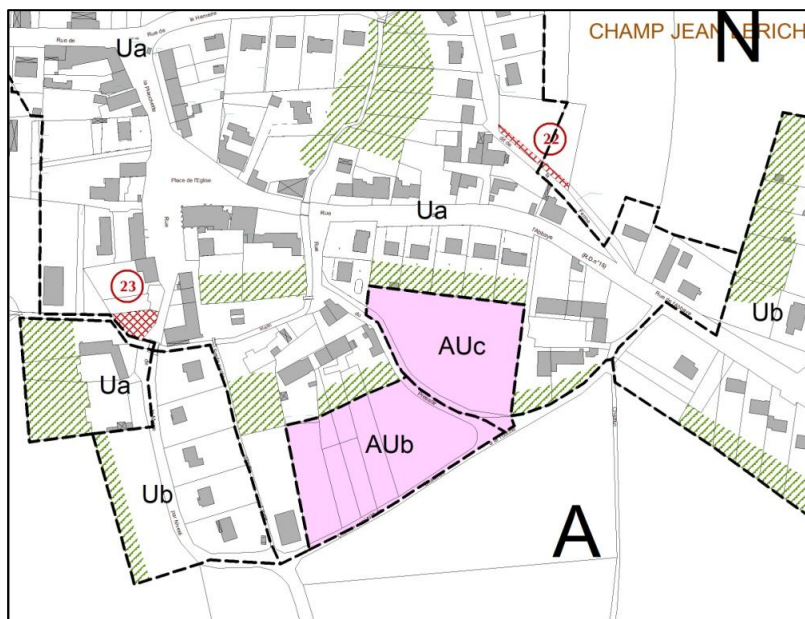
Les règles d'implantation s'appuient sur des principes de retrait par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives. Les hauteurs ne sont pas réglementées, en raison de la nature même des constructions et installations (silos en particulier). En raison du caractère ouvert des espaces environnants ces deux implantations, le principe retenu est que les clôtures soient constituées de grillage accompagné ou non d'un traitement végétal.

3.2. Zones d'urbanisation future : zone AU

Trois secteurs destinés au développement futur de l'urbanisation sont définis dans le cadre du présent projet de PLU, au droit des communes de Beautheil et de Mauperthuis. Le potentiel urbanisable au sein des espaces bâtis existants s'avérant nécessaire il n'est pas apparu opportun d'envisager la création d'un espace d'extension de l'urbanisation à l'échelle de la commune de Saints.

Ces secteurs destinés à un développement ultérieur de l'urbanisation sous une forme organisée ne sont pas urbanisables dans le cadre du présent projet de PLUi, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une adaptation du document dans le cadre d'une procédure de modification.

Ces emprises couvrent une emprise globale brute (périmètre de chaque zone, parcellaire et voies) de 2ha. Cependant les espaces potentiellement aménageable ne représentent respectivement que 5600 m² pour la zone AUa (Mauperthuis) 5300 m² ; 6900 m² pour la zone AUb et 5300 m² pour la zone AUc (Beautheil).



Ces espaces ne bénéficient pas d'une desserte et d'une viabilisation suffisante permettant d'envisager leur ouverture à l'urbanisation à court terme. Afin de conserver une cohérence de fond dans l'aménagement de ces espaces des prescriptions en matière de dessertes et d'aménagement sont définies dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Afin d'introduire une réelle mixité au sein de l'habitat, l'aménagement de ces secteurs doit comprendre un minimum

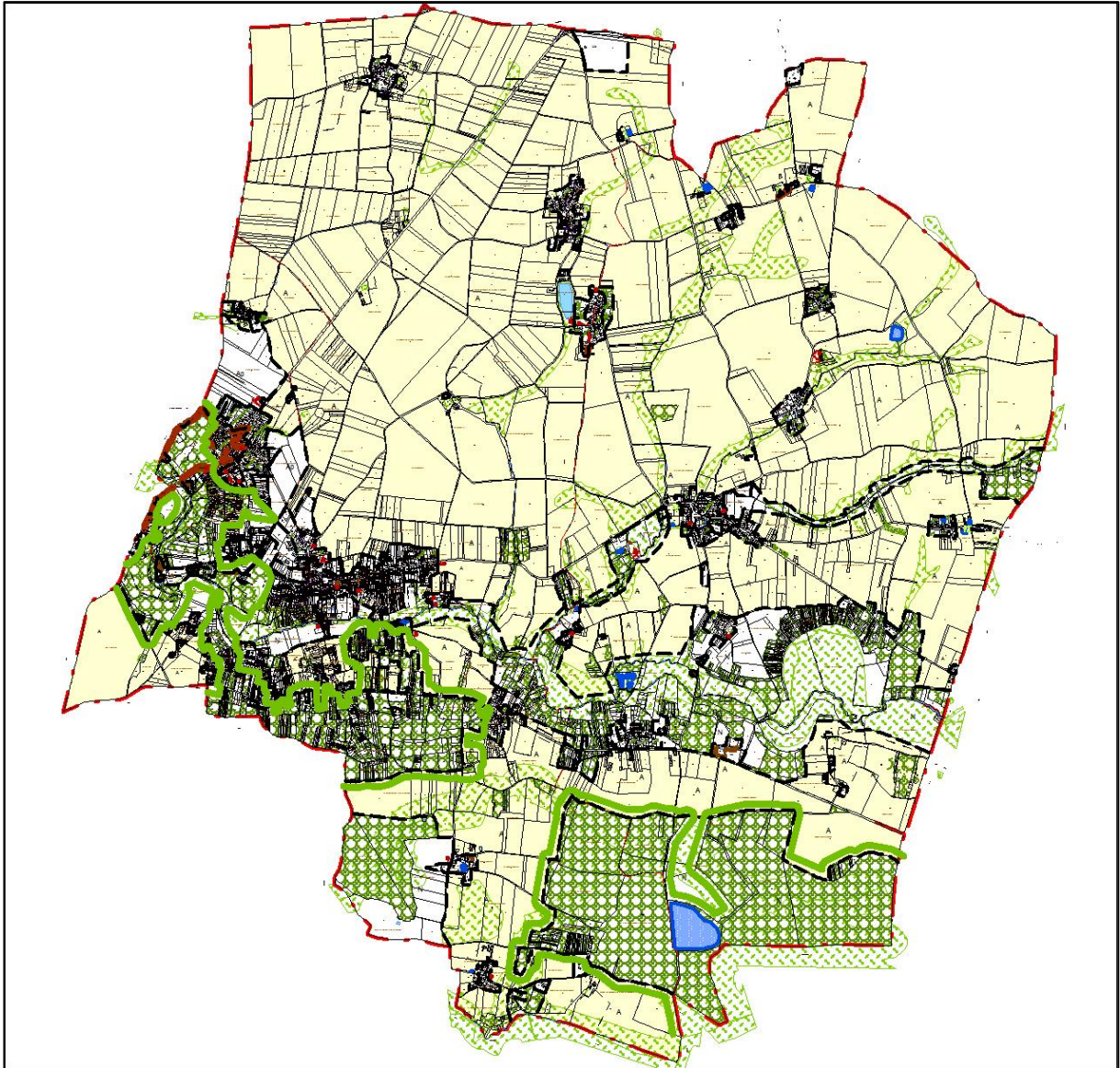
de 30 % de logements locatifs avec un ratio moyen de logement de 20 par hectare, un ratio moyen de 16 logement par hectare se doit d'être respecter pour les autres espaces afin de favoriser la mise en place d'une densification effective.

Les dispositions réglementaires y interdisent toute forme de constructions ou d'installations dans l'attente de la réalisation d'un programme d'aménagement à même de répondre aux objectifs d'aménagement définis pour ces espaces.

Chacune de ces zones est couverte par des principes d'aménagement (détaillées dans le document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation).

4. ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

4.1. Zone Agricole



Les principales emprises cultivées du territoire font l'objet d'un classement en zone A conformément aux dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme. Ce classement vise à assurer la préservation et la mise en valeur des terres cultivées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme seules sont autorisées au sein de cet espace les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sous réserve que ces installations ne soient pas de nature à remettre en cause le fonctionnement de l'activité agricole.

A l'exception des emprises situées au sein de la vallée de l'Aubetin et le long de certains axes hydrauliques et des massifs boisés, la zone agricole couvre l'intégralité du territoire communal en dehors des espaces urbanisés.

Les dispositions réglementaires ont pour objet de permettre le développement de l'agriculture (installation et développement des exploitations existantes) et la préservation des terres cultivées en limitant aux seules activités agricoles la possibilité de construire. Cette zone comprend de nombreuses constructions liées à des fermes isolées, caractéristiques de l'occupation agricole de la Brie. Ces constructions présentent le plus souvent un intérêt patrimonial et architectural d'importance qu'il apparaît nécessaire de préserver.

Ce patrimoine bâti traditionnel apparaît quelquefois inadapté au fonctionnement actuel des exploitations, et afin de garantir leur maintien et leur conservation, ces derniers font l'objet d'une identification spécifique susceptible de permettre le développement d'activités autres qu'agricoles (conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme). La création de nouveaux logements permanents y est cependant interdite afin d'éviter le développement de zone d'habitat déconnectée de la trame urbaine du bourg, mais également en raison de la desserte insuffisante de ces écarts.

Des secteurs spécifiques sont définis au sein de la zone A, ils correspondent à des formes d'occupation de l'espace qui ne sont pas directement liées à la fonction de production agronomique, ou correspondent également à des emprises le plus souvent construites, initialement identifiées en zone à vocation agricole dans le POS,, mais dont la finalité et le fonctionnement ne sont pas liés à l'activité agricole (constructions isolées, secteurs de jardins et de vergers,...)

A noter la détermination à l'échelle du territoire de MAUPERTHUIS d'une emprise agricole inconstructible (**Ap**) correspondant aux emprises de l'ancien parc du château.

Quatre secteurs sont donc définis au sein de la zone agricole :

- un secteur Ah : relatif à des constructions à vocation d'habitation ou des dispositions spécifiques s'appliquent
- un secteur Ap : relatif à des espaces à préserver où les constructions sont interdites
- un secteur Aj : relatif à des espaces d'agrément (jardins, vergers) non liés à l'activité agricole
- un secteur Av : relatif à des espaces de vergers et de prés non nécessairement liés à l'activité agricole

Conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, les dispositions réglementaires relatives à ces secteurs définissent les conditions de hauteur, d'implantation et de densité de ces constructions

4.1.1. secteur Ah

Les secteurs Ah correspondent à des constructions présentes au sein de la zone agricole mais qui ne sont pas en lien direct avec l'activité des exploitations. Il s'agit d'unités bâties plus ou moins anciennes à vocation exclusive d'habitat, et d'habitations quelquefois liées aux exploitations mais dont la réalisation s'est faite sous couvert des anciennes dispositions réglementaires et dont la réalisation aujourd'hui ne serait plus autorisée.

Le principe est de donner un statut et un cadre réglementaire à ces entités bâties, d'une part afin de leur donner un statut juridique spécifique, et d'autre part afin d'encadrer leur développement.

Seules sont autorisées dans ces espaces la réhabilitation et les extensions des constructions existantes sans création de nouveaux logements. Les extensions sont quant à elles limitées à une

emprise maximale de 25% des emprises au sol existantes ou à une extension maximale de la surface de plancher existante de 25 m².

Sont également autorisées les annexes aux habitations dans la limite d'une emprise au sol cumulée et totale de 40 m².

Les hauteurs sont également encadrées avec un principe général de respect des constructions existantes, c'est la hauteur préexistante qui déterminera la hauteur des extensions, quant aux constructions annexes la hauteur de ces dernières est limitée à 5m. La densité des constructions est également encadrée avec une occupation du sol qui ne doit pas dépasser 40 % de l'emprise comprise dans la zone.

4.1.2. Secteur Aj

La zone Aj est le plus souvent liée à la zone Ah, il s'agit des espaces de jardins et de vergers attenants à ces secteurs d'habitat isolé, ainsi qu'à des espaces d'agrément liées aux exploitations agricoles. Ces espaces accueillent le plus souvent des constructions annexes à l'habitation, qui en particulier au droit des exploitations agricoles ne sont pas liées à l'activité des exploitations (garages, piscines,...).

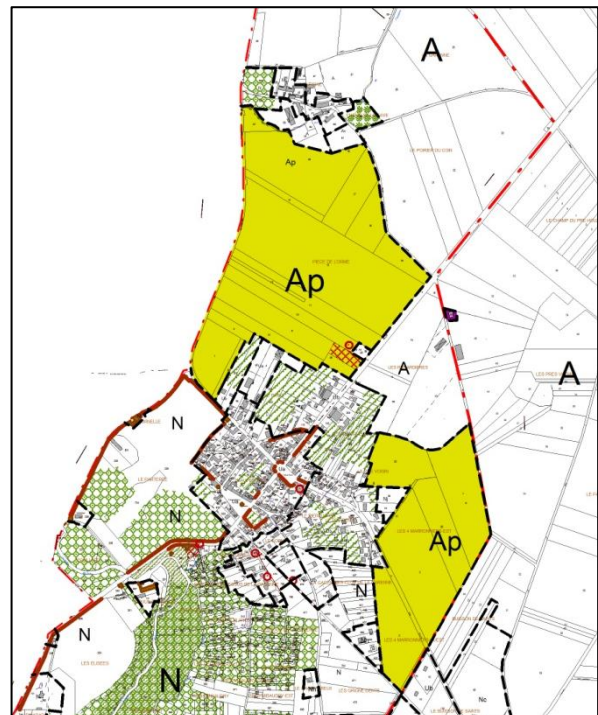
Seules sont autorisées au sein de ces espaces les constructions annexes et les extensions des constructions existantes dans la limite d'une emprise maximale cumulée de 50 m², ainsi que les abris pour animaux d'une emprise maximale de 40 m².

4.1.3. Secteur Ap

Ce secteur spécifique concerne une partie des terres agricoles comprises entre le village et de Mauperthuis et le hameau de l'Oursine. Ces emprises bien que cultivées correspondent pour partie aux anciens aménagements paysagers du domaine des Montesquiou et offrent aujourd'hui en raison de leur caractère paysager ouvert un intérêt spécifique que la commune a souhaité préserver des constructions agricoles.

Ce zonage est également défini entre les villages de Mauperthuis et de Saints afin de maintenir une coupure agricole ouverte entre ces deux entités et ainsi marqué la transition entre les deux villages.

Aucune construction à l'exception de certaines constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif n'est autorisée au sein e cet espace.



4.1.4. Le secteur Av

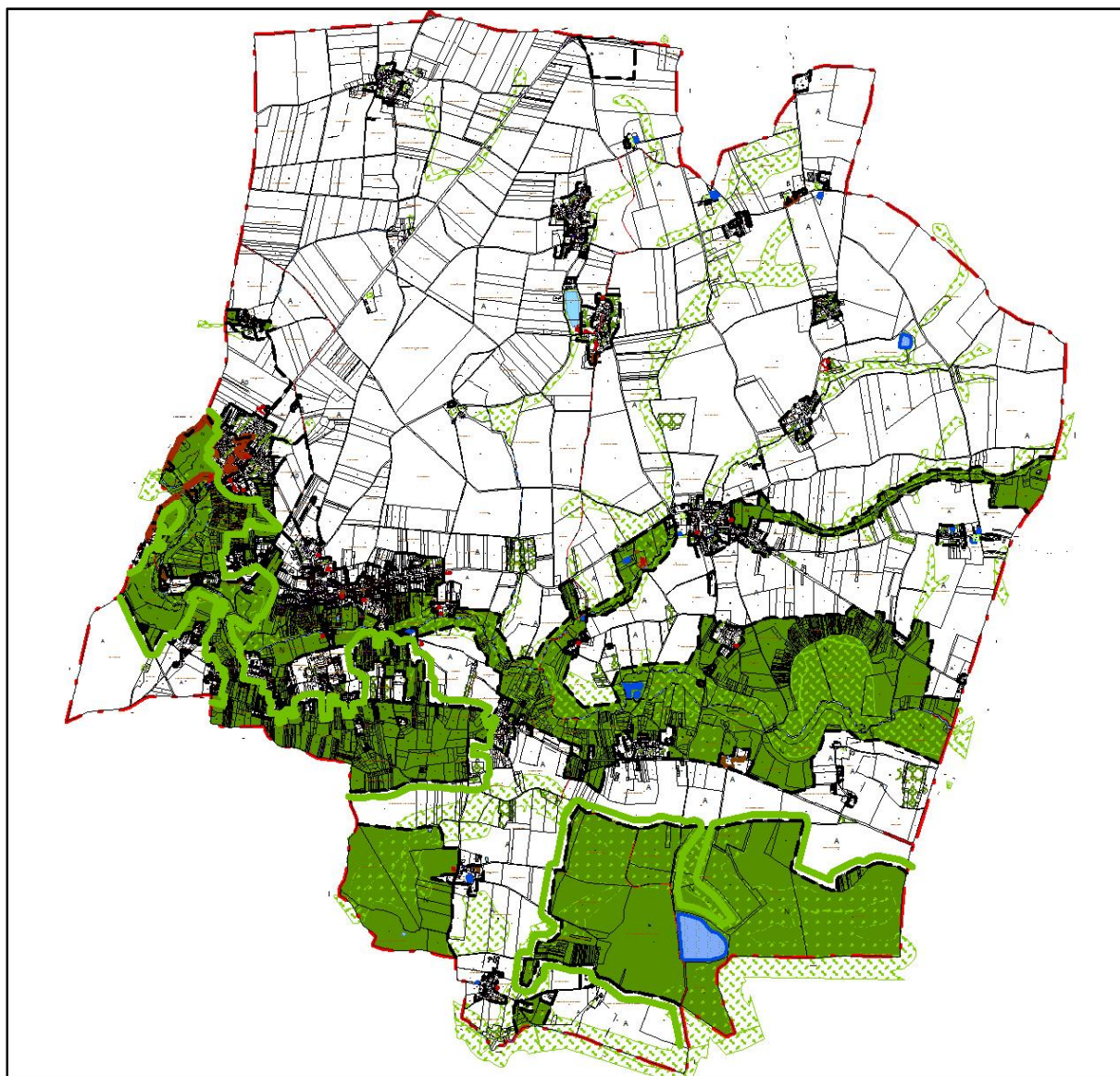
A l'instar du secteur Aj, le secteur Av correspond à des espaces de vergers qu'il convient de préserver et de mettre en valeur, caractéristique d'une certaine forme d'occupation de l'espace au sein du plateau agricole briard, les vergers sont d'une manière générale en forte régression, et

il paraissait opportun de définir au travers du projet de PLUi, les conditions de leur mise en valeur et de leur préservation.

Ces principes ont été définis au travers de deux dispositions, d'une part l'identification au titre des éléments du paysage à préserver et d'autre part afin de permettre leur maintien en facilitant leur entretien, par un classement spécifique visant à permettre l'installation d'abris pour animaux.

Seuls sont autorisés au sein de ces espaces les abris pour animaux de moins de 20 m² et sous réserve qu'ils ne concernent pas plus de 5 % des emprises au sol.

4.2. Zone Naturelle

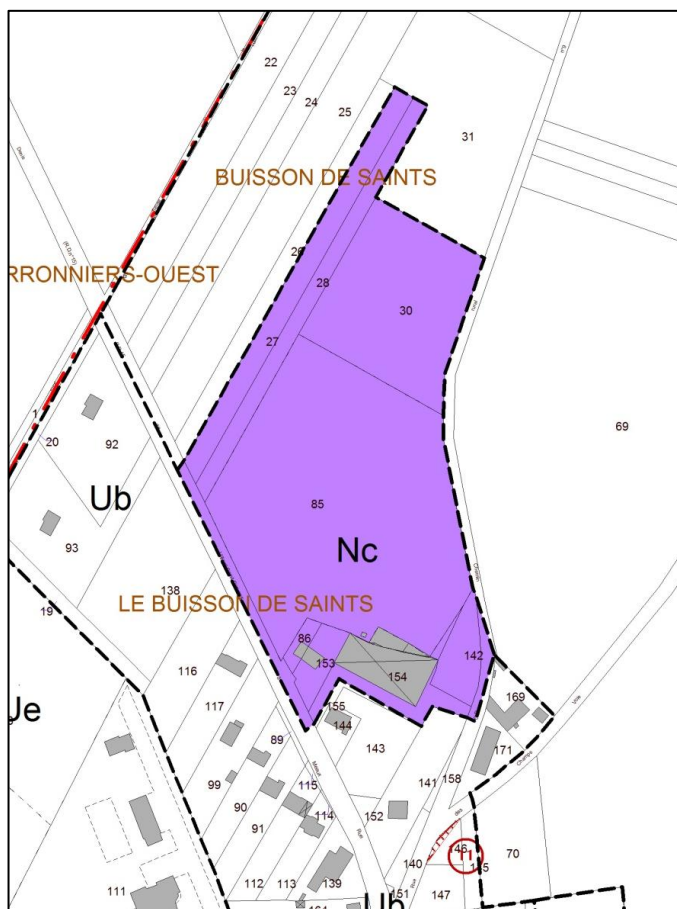


La zone naturelle (N) correspond aux espaces qu'il convient de préserver en raison de leur caractère paysager ou en raison de leurs caractéristiques écologiques qui les composent, les possibilités de construire sont fortement restreintes au sein de cette zone et elles ne sont autorisées que dans des secteurs spécifiques identifiés au plan de zonage. L'objectif de ce classement est d'assurer une protection optimale des espaces identifiés afin d'éviter certaines « implantations » intervenues précédemment à l'échelle du territoire.

La zone N recouvre l'emprise de la vallée de l'Aubetin à l'exception de certaines emprises agricoles, ainsi que les massifs boisés qui caractérisent la partie Sud du territoire, ainsi que la vallée du Ru de Maclin. Toutes formes de constructions ou d'installations y sont interdites à l'exception des équipements des services publics et d'intérêt collectif.

La zone N à l'instar de la zone A, comprend également de nombreux secteurs spécifiques destinés à encadrer certaines formes d'occupation de l'espace

4.2.1. Secteur Nc



Le secteur Nc correspond à une occupation du sol spécifique à l'échelle du territoire, il s'agit de l'emprise d'une activité d'extraction d'argiles et de production de tuiles. Un zonage spécifique relatif à la valorisation des richesses du sous-sol, conformément aux dispositions de l'article R.123-11 c du code de l'urbanisme est donc défini au droit de cette emprise.

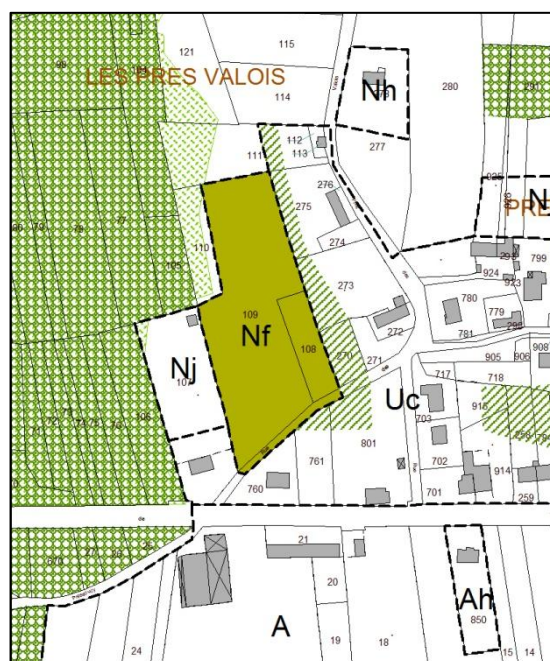
Seules sont autorisées au sein de cet espace les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sous-sol (exploitation, transformation, commercialisation).

En matière d'implantation et indépendamment des dispositions réglementaires propres à ce type d'activité qui s'appliqueront de principe dans le cadre des autorisations d'exploiter, il est prévu un recul obligatoire d'au minimum 5 m des limites d'emprises publiques et des limites séparatives. La hauteur des constructions est également limitée à 7 m au faitage et les dispositions de l'article 9 réglementent la densité des constructions à l'échelle du périmètre défini. Dans ce cadre une emprise au sol maximale de 10 % pour les constructions est à respecter au sein de cette zone.

constructions est également limitée à 7 m au faitage et les dispositions de l'article 9 réglementent la densité des constructions à l'échelle du périmètre défini. Dans ce cadre une emprise au sol maximale de 10 % pour les constructions est à respecter au sein de cette zone.

4.2.2. Secteur Nf

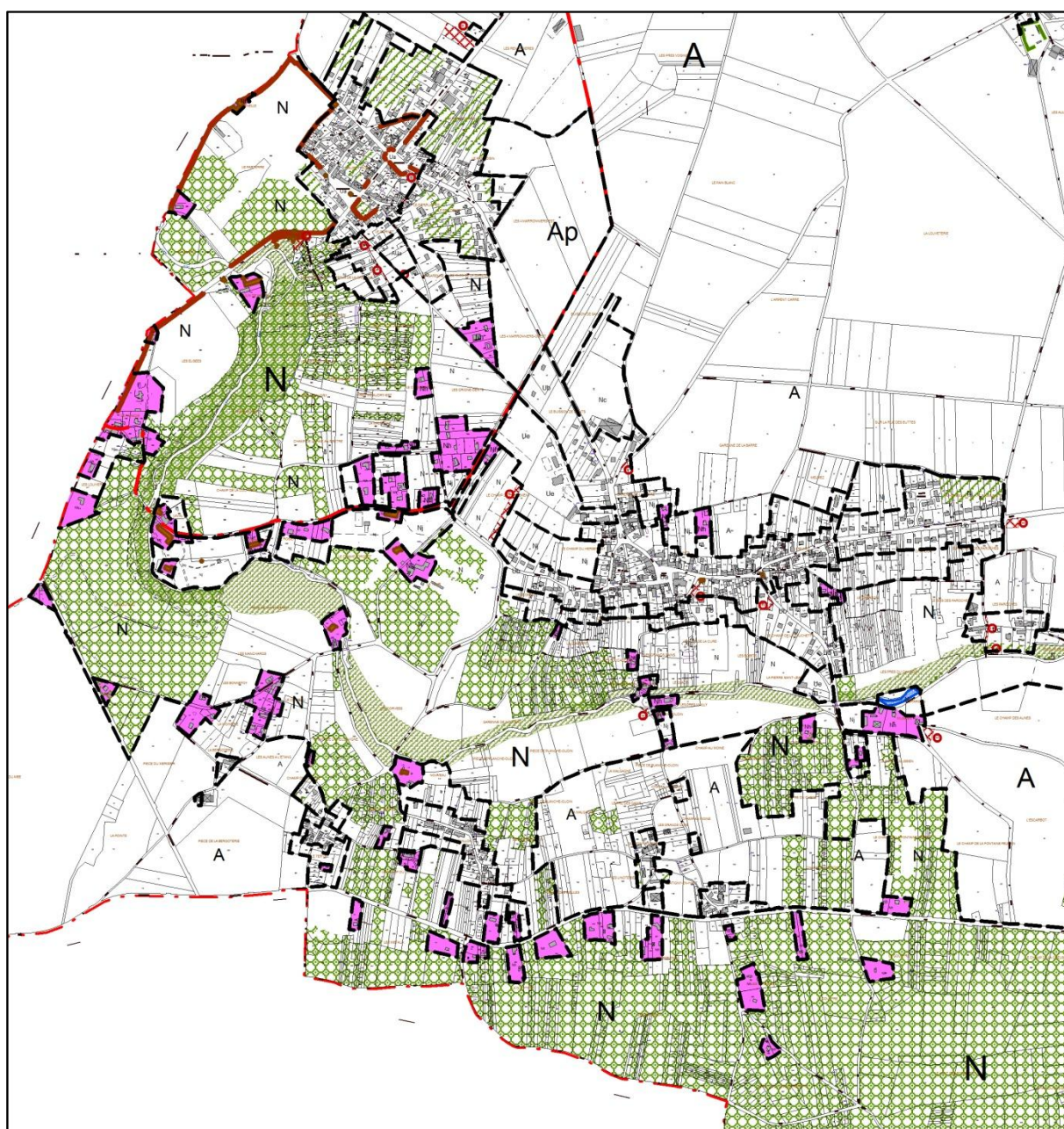
Le secteur Nf est un espace spécifique défini conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, afin de permettre le développement d'une exploitation forestière. Le choix de définir un espace circonscrit pour le développement de cette activité a pour but d'éviter un éventuel mitage à l'échelle de l'ensemble de la zone N. Seules sont autorisées au sein de cette espace les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une exploitation forestière, à l'image des dispositions qui sont définies en zone A pour les exploitations agricoles.



4.2.3. Secteur Nh

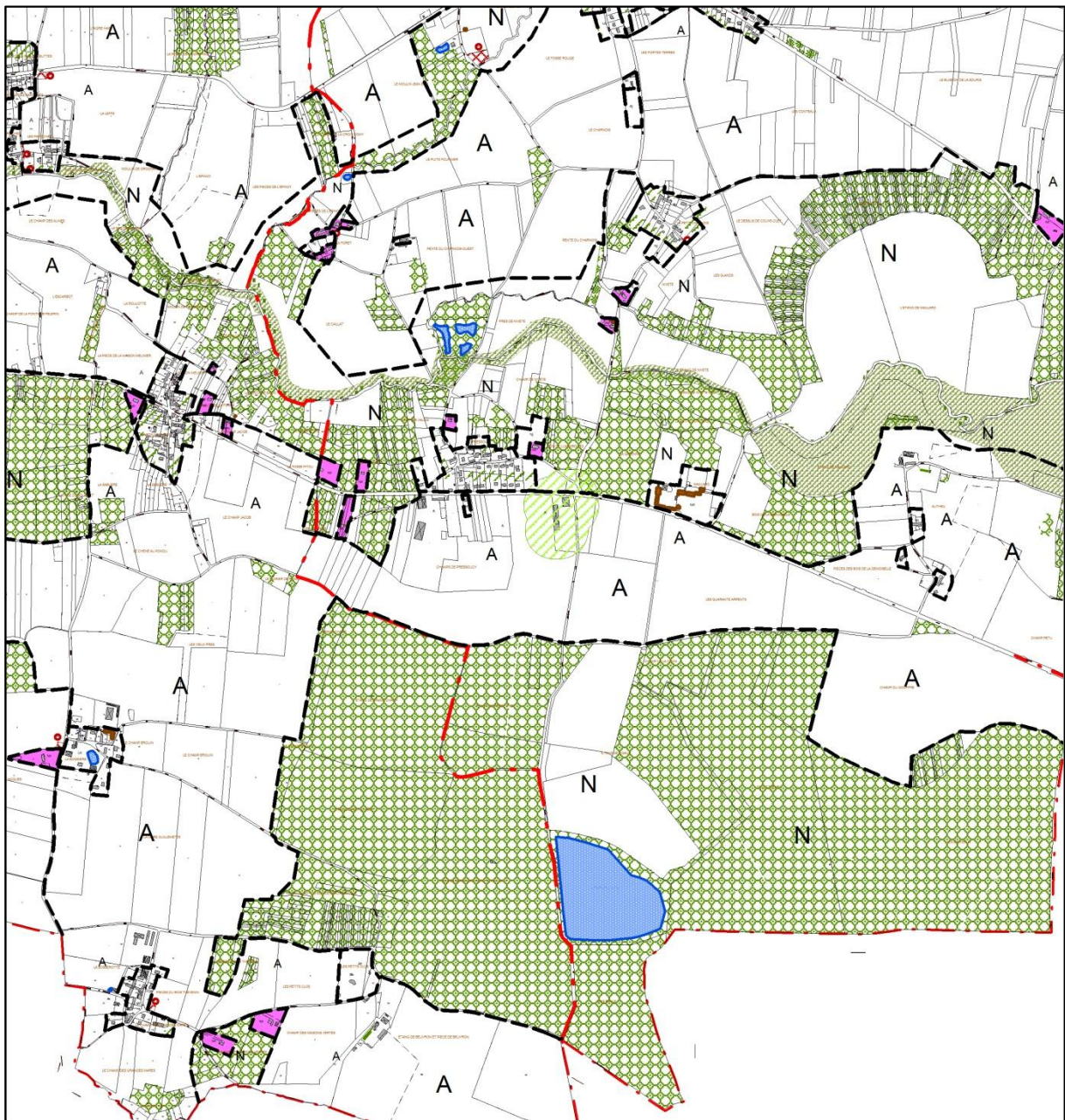
A l'instar du secteur Ah, qui visait à encadrer et donner un statut aux constructions présentes au sein de la zone agricole, un secteur spécifique au sein de la zone N est également défini. Ce classement revêt d'autant plus d'importance qu'il concerne un nombre important d'implantation qui sont la résultante du mitage ancien qui a affecté une part importante du territoire du PLUi et en particulier les communes de Mauperthuis et de Saints. Ce mitage caractéristique du territoire étant moins marqué à l'échelle de la commune de Beautheil, les constructions isolées correspondant le plus souvent à des implantations anciennes, liée aux activités humaines au sein du territoire (ancienne corps de ferme, moulin,...)

Quelques ensembles agglomérés de faible dimension sont également inclus dans ce zonage, à la différence des hameaux constitués qui disposaient d'une amorce de trame urbaine organisée qui ont fait l'objet d'un classement en zone Uc.



Les nombreux écarts qui parsèment le territoire font donc l'objet d'une identification en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités. Ce sont en effet des constructions d'habitations qui correspondent pour une part à des constructions anciennes liées à une activité agricole passée, mais surtout à des habitations édifiées jusqu'à la fin des années 70, plus ou moins régulièrement, et qui dans le POS actuel ne bénéficiaient pas d'un statut spécifique permettant d'encadrer leur développement.

Les dispositions réglementaires encadrent les constructions existantes afin de leur donner un statut spécifique et d'éviter d'accentuer un mitage déjà fortement prégnant ; dans ce cadre ne sont donc autorisées que les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes pour lesquelles des prescriptions sont imposées en matière de taille et d'emprise. Ces principes s'appuient sur les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.



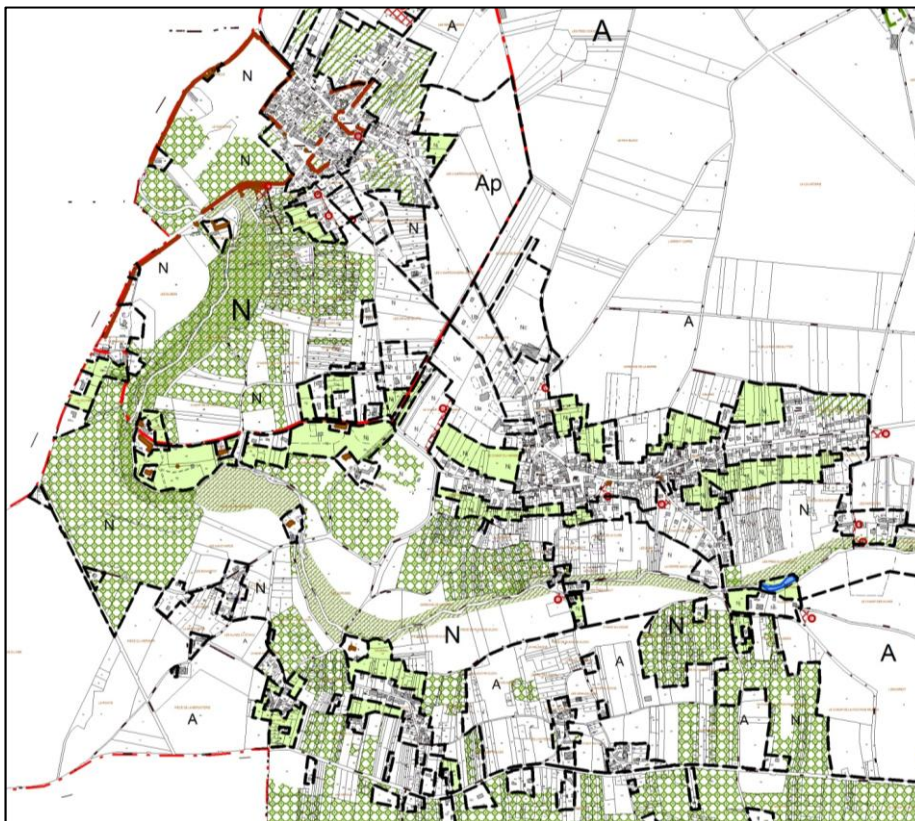
Le principe général à l'image des dispositions définies pour la zone Ah, est de permettre la réhabilitation et l'extension des unités bâties existantes, dans le respect des limites maximales et sans créer de nouveaux logements.

En effet le développement d'un habitat « diffus » à l'échelle du territoire, indépendamment du mitage du territoire, n'est pas sans poser certains problèmes aux collectivités. En effet cet habitat « épars » en multipliant les accès sur la voirie, en nécessitant d'importants réseaux de distribution, en particulier en matière d'eau potable génère également des frais de fonctionnement important en matière d'entretien, mais également de collecte des ordures ménagères.

Conformément aux dispositions de l'article L.151-12 sont spécifiquement réglementées les dispositions relatives à l'implantation des constructions, avec comme principe le respect des implantations existantes, et un recul minimum de 6 m par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions annexes. Concernant les limites séparatives le principe est l'alignement des constructions sur au plus une des limites séparatives et un recul d'au minimum 4 m pour les implantations en retrait.

Les hauteurs sont limitées aux hauteurs des constructions existantes en ce qui concerne les extensions et à 5 m pour les constructions annexes. Les emprises sont réglementées afin de limiter la densité des constructions tant en matière d'extension qu'en ce qui concerne les constructions annexes.

4.2.4. Secteur NJ



Dans la continuité de l'encadrement des constructions diffuses, un zonage spécifique est défini pour les espaces adjacents à ces constructions. Constituées par les emprises de jardins, ce classement a également pour objet d'encadrer la constructibilité au sein de ces espaces. Seules sont autorisées au sein de ces espaces les constructions annexes (garages, abris de jardins,...)

4.3. Habitat isolé et STECAL⁴

4.3.1. Principes de détermination des dispositions du zonage



Le projet de PLUi s'est appuyé sur les dispositions des articles L.151-11 et suivants du code de l'urbanisme afin de gérer l'ensemble des espaces bâtis présents de manière diffuse à l'échelle du territoire.

En effet, le territoire des communes de Saints Beauthiel et Mauperthuis comprenant de nombreux écarts le plus souvent identifiés sans dissection en zone agricole ou naturelle au précédent Plan d'Occupation des Sols il s'avérait nécessaire de définir un cadre réglementaire spécifique en fonction de chaque typologie et nature de constructions. Si d'une manière générale, ces constructions correspondaient pour les plus anciennes à des usages spécifiques au territoire (exploitation agricole, moulins,...) les décennies 70 et 80 se sont caractérisées par un fort développement de l'habitat individuel en particulier au sein de la vallée de l'Aubetin et des espaces semi-forestiers.

Afin de permettre un encadrement de ces formes d'urbanisation, et surtout de limiter le mitage qui a fortement caractérisé le territoire, le principe retenu est une interdiction formelle de construire au sein des espaces naturels et agricoles et la définition de zonages spécifiques donnant un statut réglementaire aux constructions existantes et encadrant leur développement.

Dans ce cadre des secteurs relatifs à l'habitat (Ah et Nh) ont été définis pour l'ensemble des constructions d'habitation présentant un caractère isolé, peu dense, et une insuffisance de desserte et de viabilisation ne permettant pas une densification conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme).

Les exploitations agricoles ont également été prises en compte en particulier les corps de ferme de type « bâti sur cour » caractéristique de la « ferme briarde » qui font l'objet d'une identification au titre des bâtiments remarquables pour lesquels des changements d'affectation peuvent être envisagés (article L.151-11 2° du code de l'urbanisme), sans qu'ils soient cependant de nature à créer du logement permanent, qui serait incompatible avec le positionnement été la desserte mais également la fonction de ces ensembles bâtis.

Les espaces adjacents à ces constructions composés de jardins et de vergers où naturellement ce sont implantés des éléments annexes au logement (garages, piscines,...) font également l'objet

⁴ STECAL : **S**ecteur de **T**aille **E**t de **C**apacités d'**A**ccueil **L**imités

d'un classement spécifique (Aj). Des classements spécifiques (voir présentation des différents types de zones et de secteurs dans les paragraphes précédents).

D'une manière générale le principe retenu a été d'apporter un cadre réglementaire au travers du PLU aux différentes formes d'occupation de l'espace en fonction de leur particularité, mais également afin d'encadrer un développement qui quelquefois s'est fait de manière anarchique, obligeant aujourd'hui la collectivité à mettre en œuvre des dispositions restrictives et encadrantes à même d'assurer une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles.

5. AUTRES DISPOSITIONS DU PROJET DE PLUI

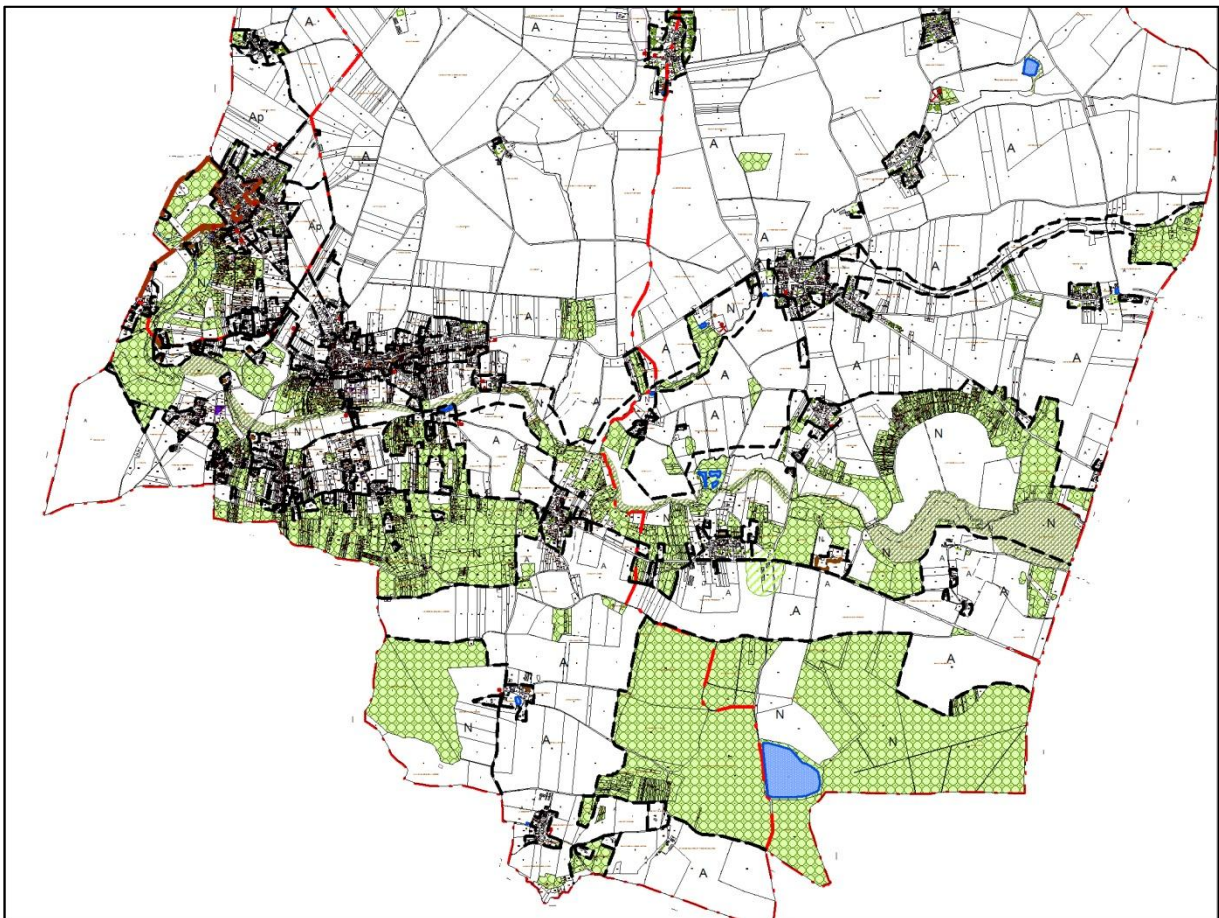
Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le projet de PLUI comprend des dispositions spécifiques en matière d'organisation de l'espace, de préservation et de mise en valeur des éléments patrimoniaux et naturels.

5.1. Emplacements réservés

Le projet de territoire s'est également appuyé sur l'anticipation des besoins fonciers en termes de développement au travers de la définition d'emplacements réservés. Ces réserves foncières matérialisent des emprises nécessaires à la collectivité pour réaliser des aménagements de voirie et de desserte mais également afin d'assurer la défense incendie dans certains secteurs insuffisamment desservis (création de bêche de retenue, aménagement de plateforme,...) mais également à la création ou l'aménagement de certains équipements publics (infrastructures, systèmes d'assainissement,..)

5.2. Espaces boisés classés

Afin d'assurer une protection optimale aux nombreuses emprises boisées qui mailent le territoire, en particulier au droit de la vallée de l'Aubetin et au Sud du territoire, les boisements dans leur majorité font l'objet d'une protection au titre des dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.



Ces emprises sont pour l'essentiel reprises des périmètres définis dans le Plan d'Occupation des Sols.

Les boisements protégés au titre de cette dispositions représentent une emprise globale de 602 hectares, soit plus de 90 % des boisements identifiés par l'IAURIF à l'échelle du territoire. Par ailleurs les lisières des massifs boisés sont définies à l'échelle des documents graphiques afin de bien matérialiser le principe de protection des abords des bois et forêts. Cette indication s'accompagne de restriction en matière d'implantation de construction et d'urbanisation.

5.3. Identification et protection des éléments remarquables

Le projet de PLUi ne s'est pas seulement arrêté à organiser le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels au travers des dispositions du zonage et du règlement, il intègre également des dispositions spécifiques destinés à apporter une réelle plus value en matière de mise en valeur et de protection des patrimoines qu'ils soient bâtis ou naturels.

5.3.1. Eléments bâtis

Le projet intercommunal s'est attaché à identifier les éléments bâtis emblématiques présents à l'échelle du territoire, si la plupart de ces monuments sont situés sur la commune de Mauperthuis, les communes de Saints et de Beauthuil participent également à cette volonté de mise en valeur du patrimoine au travers des certains.

- Mauperthuis



L'ensemble des éléments bâtis rappelant le glorieux passé de la commune font l'objet d'une identification, il s'agit en particulier du mur de clôture de l'ancien domaine des Montesquiou, de la pyramide, de la maison des gardes, la Fontaine, le pigeonnier présent au centre du village.



- Saints

Les constructions les plus remarquables présentes au sein de la vallée de l'Aubetin (château des Coteaux, dépendances et pigeonnier, ancien séchoir à tabac au Paradis, le Moulin de la Tour...)

mais également le Lavoir au centre de la commune, l'ancienne poste sont également des constructions qui font l'objet d'une identification au titre des monuments à protéger.

- Beautheil



Le Moulin de Niveté, construction massive en grès, mais également le château Maillard, le lavoir communal font également l'objet d'une identification.



L'objectif général de ces identifications au sein des documents graphiques est d'assurer une protection de ces éléments emblématiques du territoire qui participent à sa richesse historique, architecturale et paysagère ; le principe retenu est une protection de ces éléments en soumettant l'ensemble des travaux susceptibles de les concerner ou des modifications ou démolitions éventuelles au régime déclaratif.

5.3.2. Éléments naturels

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet de territoire, en complément de la prise en compte des éléments bâtis, emblématiques du patrimoine historique et architectural de ce secteur, le PLU s'est également attaché à définir les éléments d'identification et de préservation de certaines composantes des milieux naturels.

Ces identifications viennent renforcer la volonté des communes d'assurer la préservation des composantes des trames vertes et bleues qui maillent le territoire de Beautheil, Mauperthuis et Saints.



Dans ce cadre font l'objet d'une identification comme

espaces à préserver les zones à vocation humides qui bordent l'Aubetin, ces espaces mixtes associant prairies et

boisements sont particulièrement à préserver en raison de l'intérêt écologique qu'ils représentent à l'échelle du territoire.



5.3.3. Bâtiments agricoles

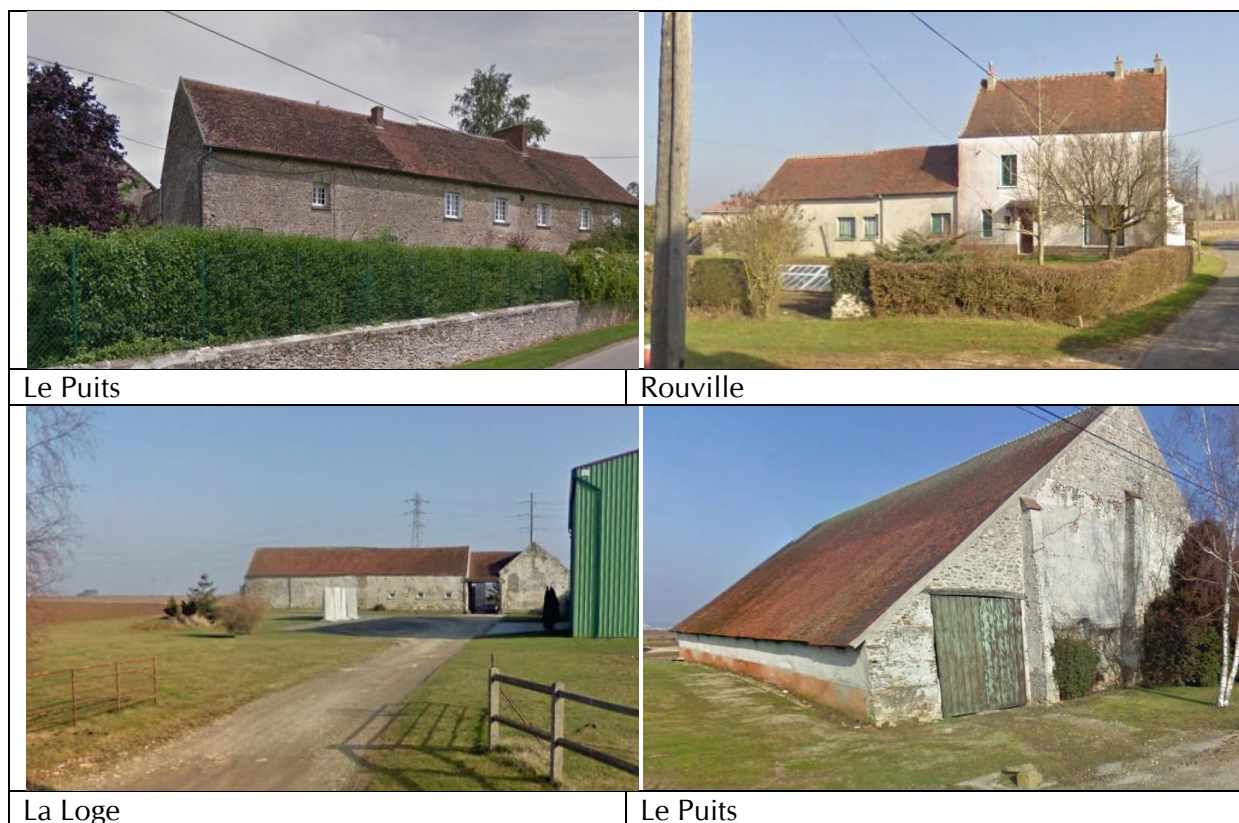
Les corps de ferme les plus emblématiques du territoire font également l'objet d'une identification au titre des dispositions de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme, l'objectif de

cette identification est de reconnaître le caractère emblématique et la richesse que représentent ces entités bâties. En effet le territoire dispose de nombreux ensembles bâtis caractéristiques de « la ferme briarde », à savoir un ensemble de bâtiment le plus souvent en meulière et grès organisé autour d'une cour fermée.

L'objectif de cette identification est d'une part de reconnaître ce patrimoine, mais également au travers des dispositions réglementaires qui y sont associées de permettre une évolution de ces bâtiments dont la nature et la constitution ne sont plus toujours adaptées au fonctionnement des exploitations agricoles.



Plus spécifiquement sur le territoire de Beauthel les fermes de Rouville, de la Loge du Puits de la Touche et d'Autheil font l'objet d'une identification susceptible de permettre une évolution des bâtiments existants.



A l'échelle de la commune de Saints, les fermes des Aulnois, les bâtiments présents à Epieds et la ferme des Etangs de Beuvron font également l'objet de cette identification



Aulnois



Epieds



Etang de Beuvron



Epied

D.CHOIX DEFINIS EN MATIERE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de territoire, le dossier de PLUi intègre des prescriptions spécifiques en matière d'aménagement et d'organisation des espaces de développement de l'urbanisation. Ces prescriptions sont détaillées dans le document n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les principes retenus concernent à la fois les conditions de desserte et d'aménagement de ces espaces qui s'appuient sur des voiries aujourd'hui peu ou pas viabilisées. L'objectif est de permettre une organisation de ces espaces en cohérence avec la trame viaire des villages.

Par exemple la zone AU définie au sein du village de Mauperthuis doit pallier l'insuffisance de viabilisation des rues de la Tour et des Mousquetaires qui la bordent et surtout permettre de répondre à une volonté locale de densification.

A l'échelle des espaces d'extension de l'urbanisation définis pour la commune de Beauthel, les principes mis en avant sont d'une part la viabilisation de l'impasse de l'Abbaye afin de permettre une desserte effective des terrains concernés, mais sont également abordés des principes de circulation douces avec le maintien d'un cheminement piéton en appui sur le chemin du pressoir et de traitement paysager pour ces emprises qui vont constituer une nouvelle façade urbaine sur la frange Sud du village.

Afin d'éviter des effets d'opposition trop marqué entre les espaces agricole présents au sud du chemin et ce nouvel espace d'urbanisation, les clôtures minérales pleines sont interdites et il est préconisé l'implantation de structure végétale de type « haie champêtre » susceptible de créer une transition plus adéquate entre terres agricoles et espaces bâtis.

Dans le respect des objectifs d'optimisation foncière et de densification fixé par le SCoT du Pays de Coulommiers, les principes de densification minimale et de création de logements collectifs sont rappelés. Dans le cadre de l'aménagement de ces différents secteurs un ratio minimum des 30 % de logements collectifs avec une densité minimal de 20 logt/ha sera à respecter. Pour les autres emprises ce ratio foncier sera au minimum 16 logt/ha.

E. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

1. TABLEAU DES SURFACES

Type de zone	Superficie ha	Part du territoire communal	Potentiel constructible	Capacité d'accueil
Zones Urbaines				
Ua	28,78	0,72%	0,66 ha	4-12 logements
Ub	37,82	0,94%	3,97 ha	40-45 logements
Uc	60,37	1,50%	5,95 ha	50-60 logements
Ue	6,84	0,17%		
Ux	12,68	0,32%		
Total zones urbaines	146,49	3,64%		90-120 logements
Zones d'urbanisation future				
Aua	0,62	0,02%	0,55	7-9-10 logements
AUb	0,76	0,02%	0,69	8-11 logements
AUc	0,58	0,01%	0,53	7-9 logements
Total zones à Urbaniser	1,96	0,05%		22-30 logements
Zones Agricoles				
A	2766	68,74%		
Ah	8,43	0,21%		
Aj	3,74	0,09%		
Ap	42,06	1,05%		
Av	5,46	0,14%		
Total zones agricoles	2825,69	70,23%		
Zones Naturelles				
N	979,9	24,35%		
Nc	3,91	0,10%		
Nh	29,78	0,74%		
Nj	31,7	0,79%		
Nl	0,96	0,02%		
Nm	3,33	0,08%		
Total zones naturelles	1049,58	26,08%		
TOTAL	4023,72	100,00%		

Dans le cadre de la mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme à l'échelle des communes de Beauthheil, Mauperthuis et Saints, les principes d'encadrement du développement urbain, de rationalisation de l'usage du foncier en profitant des nombreuses opportunités foncières encore existantes au sein des espaces bâtis, mais également de préservation et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels sont traduits au travers des dispositions du zonage.

Les espaces protégés (Zones A et N) et non artificialisés concernent près de 3800 ha et représentent plus de 90 % des emprises foncières du territoire. De même la volonté d'encadrer l'habitat diffus et des espaces adjacents ayant fait l'objet d'une artificialisation sous formes de jardins et de vergers (secteurs Ah, Aj, Nh, Nj,...) permet de hiérarchiser et d'organiser le potentiel urbanisable du territoire. Ces espaces qui précédemment dans le POS ne bénéficiaient d'aucun statut réglementaire représentent près de 80 ha soit 1,9 % du territoire des trois communes.

Les espaces urbanisés et construits où doit s'organiser l'essentiel du développement urbain des prochaines années représentent quant à eux 3,64 % des emprises foncières soit près de 150 ha ; sont compris dans ces espaces les secteurs spécifiques dévolus à l'accueil des activités économiques et des équipements communaux (zones Ue, Ux)

En matière d'habitat, le potentiel principal de développement se situe au niveau des zones Ub (zones de développement urbain de type pavillonnaire) et Uc (hameaux densifiable) où un potentiel urbanisable de près de 9 ha est encore présents. Ce potentiel est quasi exclusivement constitué de terrains déjà présents au sein de l'enveloppe urbaine de ces entités bâties.

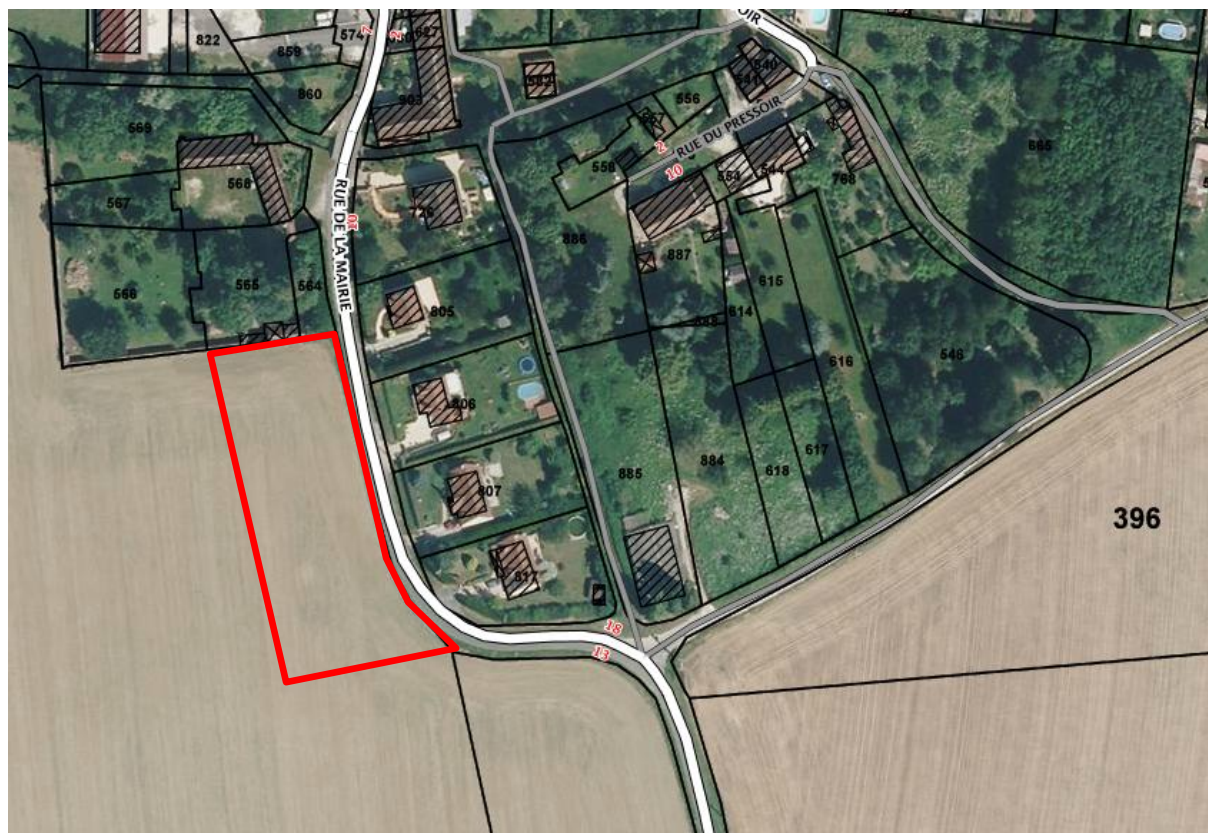
2. RECEPTIVITE DU PROJET DE PLUI ET CONSOMMATION D'ESPACES

C'est un potentiel de 90 à 120 logements qui peuvent être envisagés à l'échelle des trois communes, les espaces centraux des villages présentant le moins d'opportunité en l'état en raison d'une densité bâtie importante, et de peu de disponibilités foncières. A l'horizon des 10-15 prochaines années, l'accueil de nouvelles constructions, à l'exception de la restructuration de certaines constructions existantes va s'appuyer sur le potentiel des espaces non bâtis encore présents au sein de ces enveloppes urbaines.

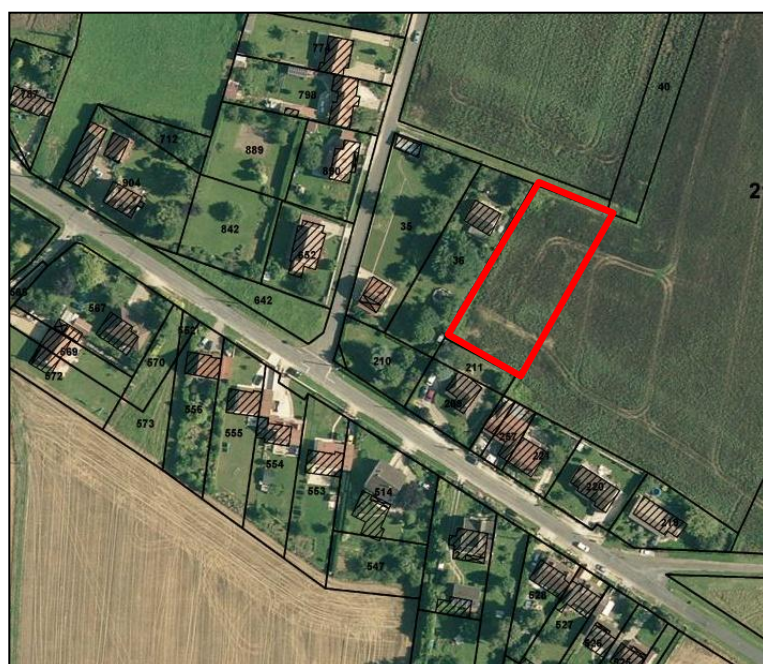
A ce potentiel il convient d'ajouter l'ouverture des zones d'urbansiation future où un potentiel de 25 à 30 logements est susceptible d'être réalisés (dont 30 % de logements collectifs respectant une densité minimale de 20 logs/ha)

Le projet de zonage intègre également certaines adaptations du périmètre constructible afin d'apporter une cohérence dans la future organisation des emprises bâties au droit de certains espaces en continuité de la trame bâtie.

En matière de consommation de nouveaux espaces, le projet à l'échelle de Beautheil impacte certains espaces et crée une consommation d'espace, il s'agit en particulier de la bande constructible définie sur la frange Ouest du village le long de la rue de la Mairie.

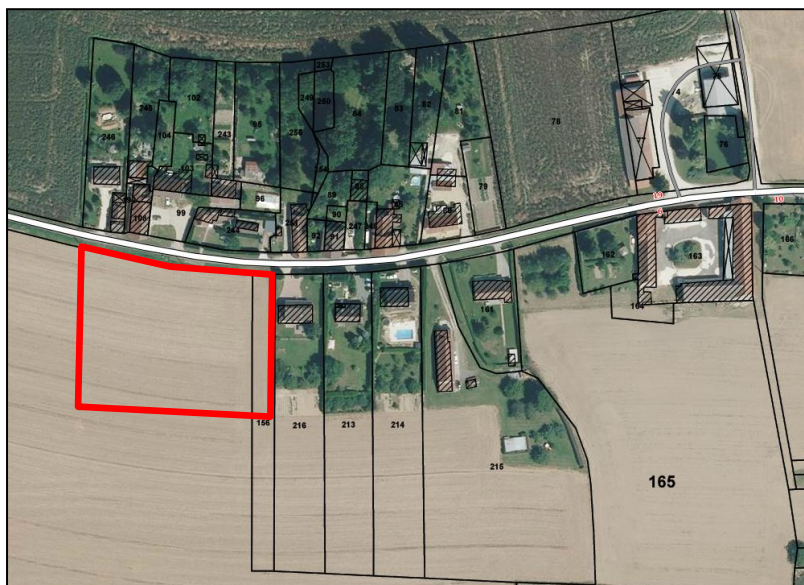


Cette emprise de 3370 m² est une consommation nette de terres agricoles, permettant l'urbanisation d'environ 2400 m², les espaces en fond de parcelles devant absolument être traités en jardins. La définition de ce secteur de constructibilité doit permettre de réorganiser l'entrée sud du village en créant un front urbain de part et d'autre de cet axe qui débouche dès le passage du pont sur le Ru Maclin sur le centre du village (Mairie, Eglise, Ecole).



Une autre emprise située en sortie Est du village, initialement identifiée en zone urbaine au POS précédent est également reconduite.

Cette dernière couvre une superficie de 1900 m². le maintien du caractère constructible repose sur les possibilités de desserte présentes au droit du chemin qui borde cette parcelle au Nord mais également sur le principe de maintenir un potentiel urbanisable en priorité sur le cœur de village plutôt qu'au sein des écarts.

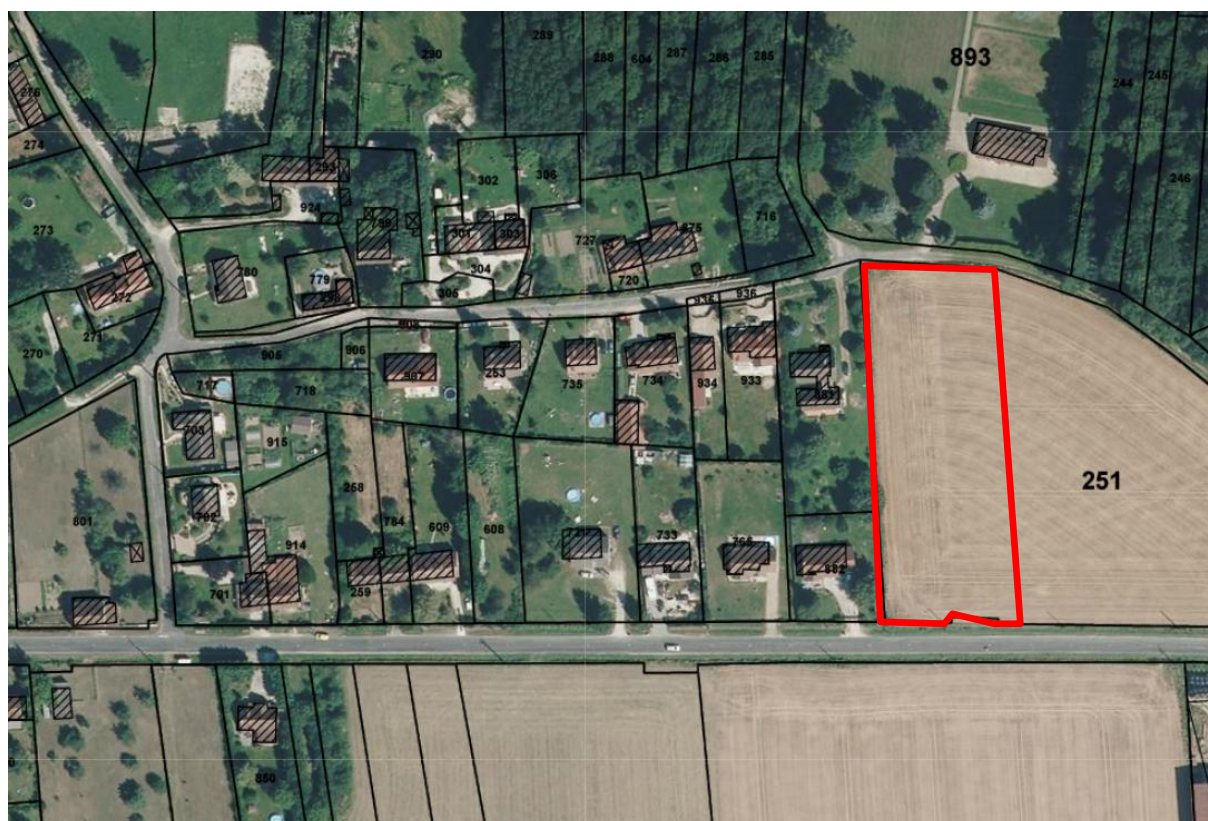


Une autre emprise, initialement identifiée dans le POS en espace constructible affecte également des parcelles à vocation agricole au niveau du hameau de La Touche.

Cette emprise de 5000 m² présente un potentiel constructible d'environ 2400 m². Le maintien du caractère constructible de cet espace s'appuyant sur deux principes, d'une part la reconduction de certaines dispositions du POS initiale en matière

d'organisation des espaces urbains et d'autre part la création d'une unité bâtie cohérente de part et d'autre de la voie traversant ce hameau.

Il en est de même au droit du hameau de Pressoucy ou une emprise initialement présente dans le cadre du précédent Pos a été reconduite au droit de parcelles actuellement cultivées.

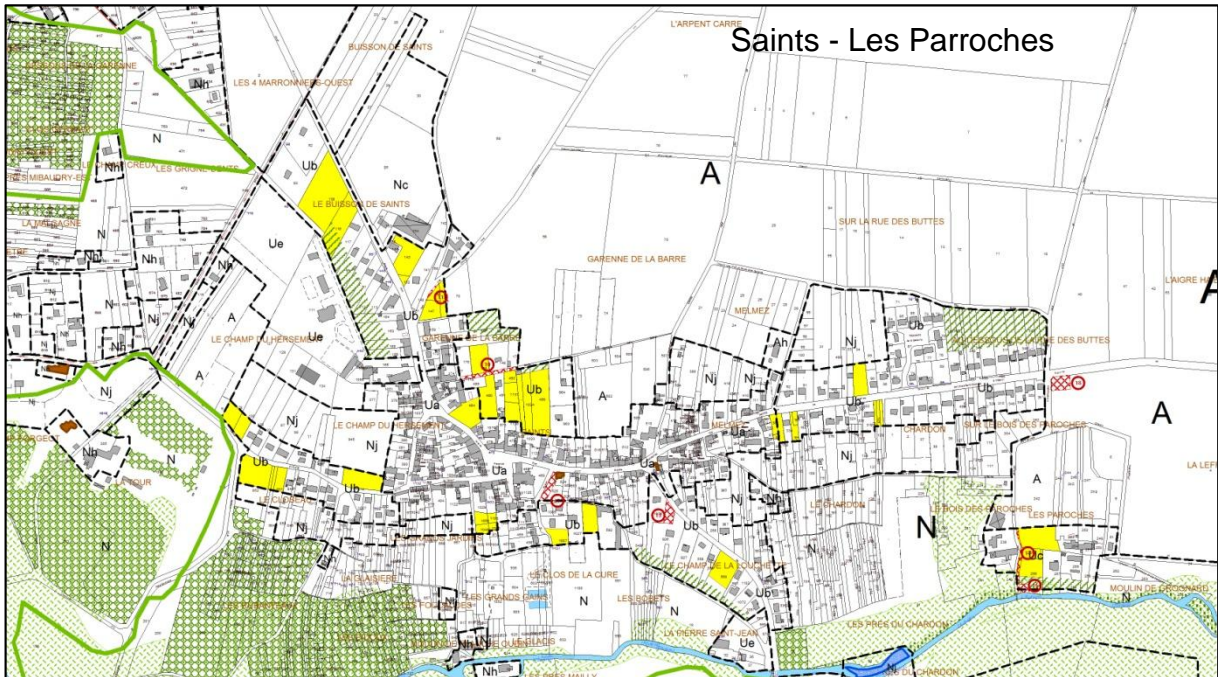
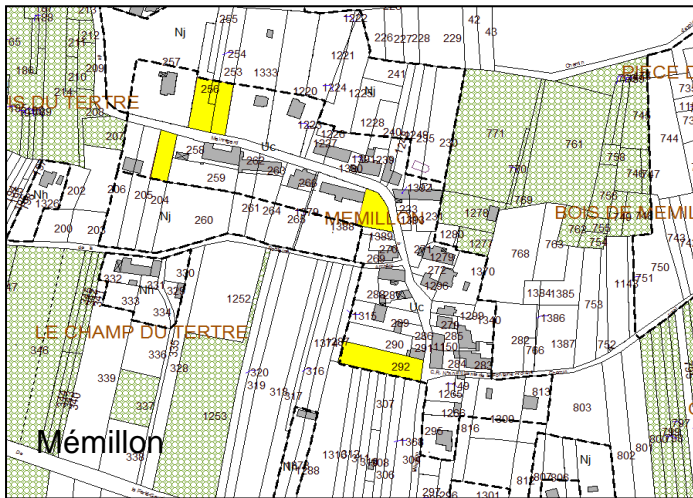
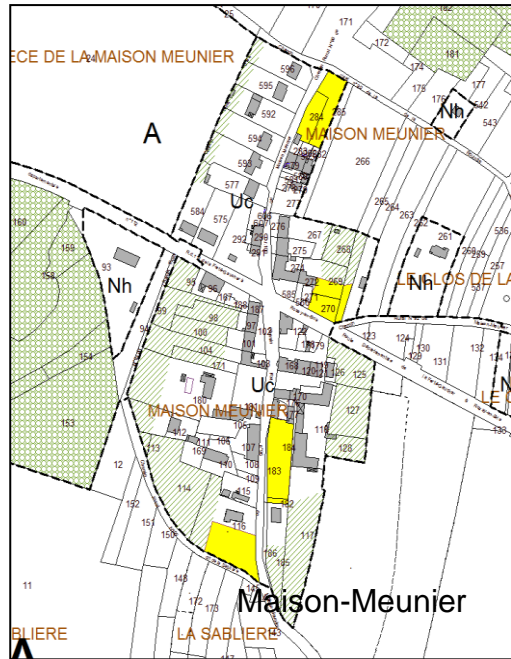
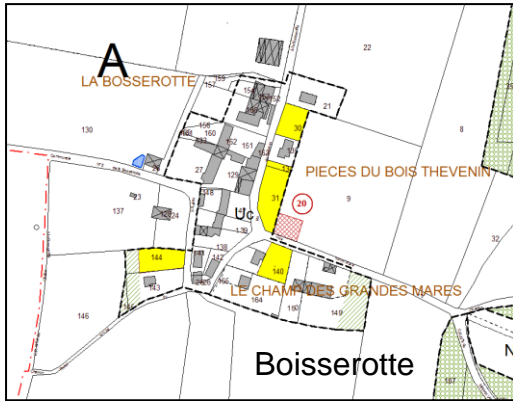


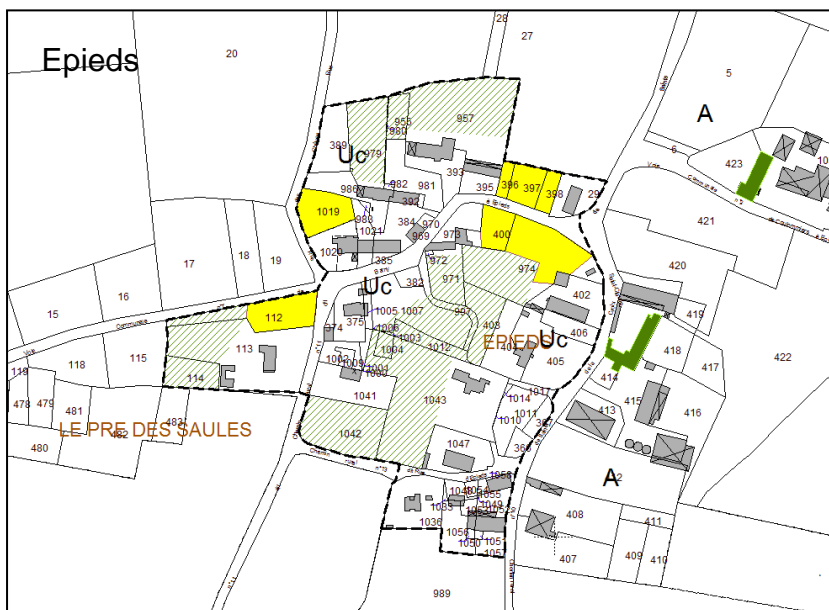
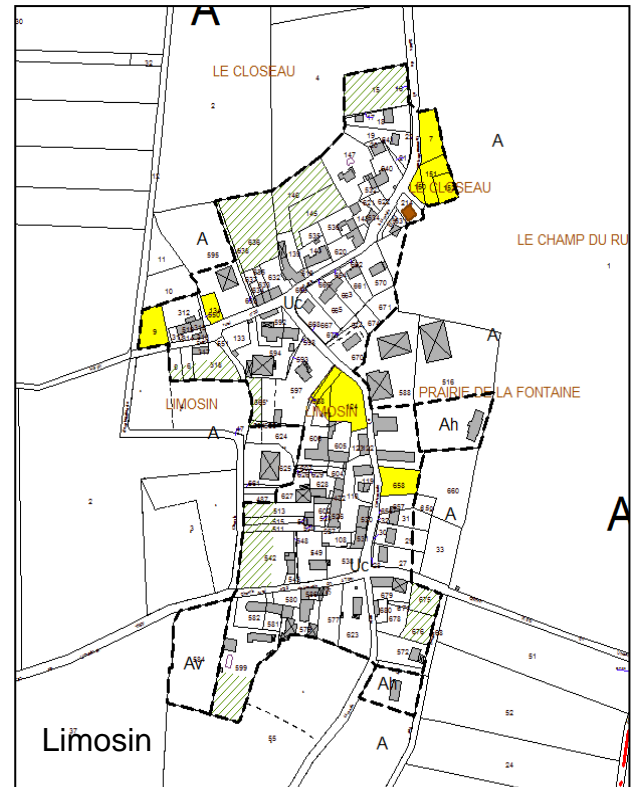
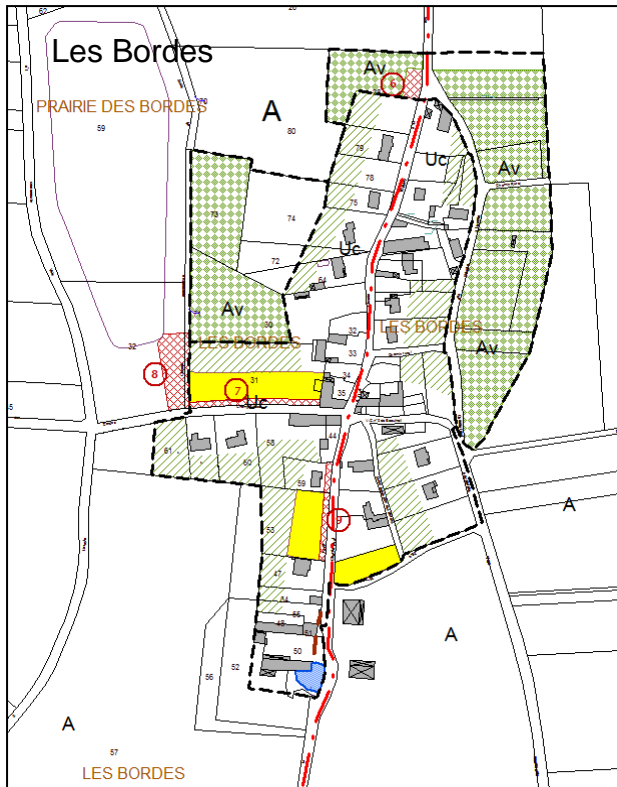
Cet espace a été maintenu à l'identique du périmètre du précédent Plan d'Occupation des Sols en raison des projets en cours de concrétisation au droit des emprises concernées. Cette emprise de 4900 m² est également à considérer comme une consommation d'espaces agricoles à l'échelle du projet de PLUi.

Enfin une parcelle également présente au sein des espaces constructibles identifiés au POS est également maintenue dans le périmètre urbanisable du PLU. Cette dernière d'une emprise de 1000 m² se situe en entrée nord du hameau de Villers. A l'instar des choix qui ont été opérés sur les autres hameaux, la logique de maintien des espaces initialement identifiés en zone urbaine a prévalu pour cette parcelle, qui ne fait plus l'objet d'un usage agricole.



2.3. Saints



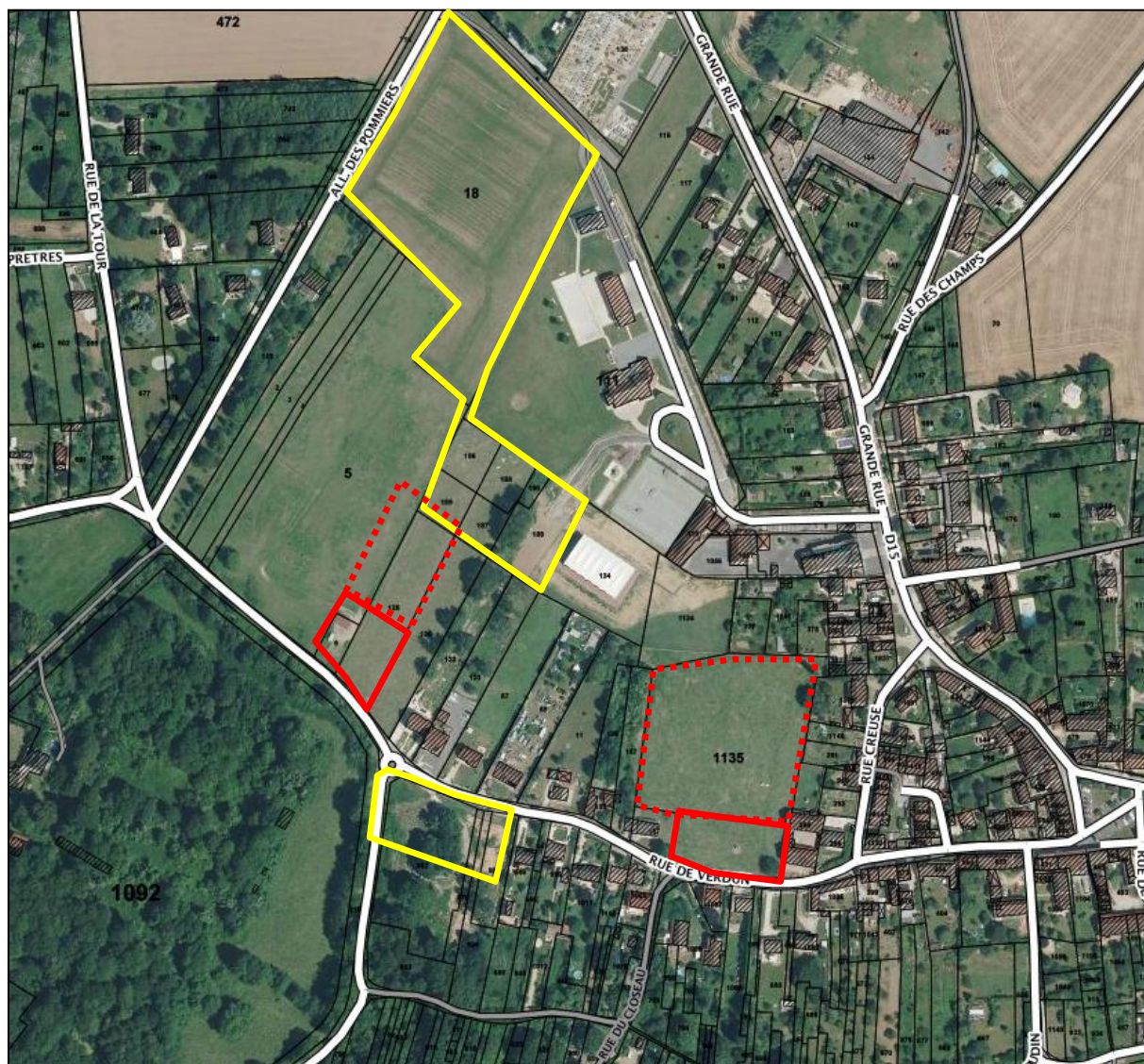


A l'échelle de Saints, la détermination des potentialités constructibles s'est appuyée sur la trame de l'enveloppe urbaine de chaque entité bâtie. Le périmètre constructible reprend celui initialement défini dans le Plan d'Occupation des Sols, une extension de la trame urbaine générant une consommation d'espace au droit de certains espaces identifiés comme agricole

La consommation d'espace à l'échelle de la commune de Saints porte sur des emprises agricoles (en rouge) et des emprises non agricoles appartenant à la collectivité qui ne font pas l'objet d'une déclaration PAC (en jaune). Certaines de ces emprises étaient déjà identifiées dans le précédent document. En valeur absolue ce sont un peu moins de 3 ha de terres identifiées comme agricoles qui sont susceptibles de changer d'affectation. Toutefois ces emprises faisaient déjà l'objet d'une identification en zone constructible dans le précédent document.

Par ailleurs, une parcelle identifiée comme une « dent creuse » au hameau des Bordes impacte également les espaces agricoles et naturels sur une emprise d'environ 3000 m²

SAINTS



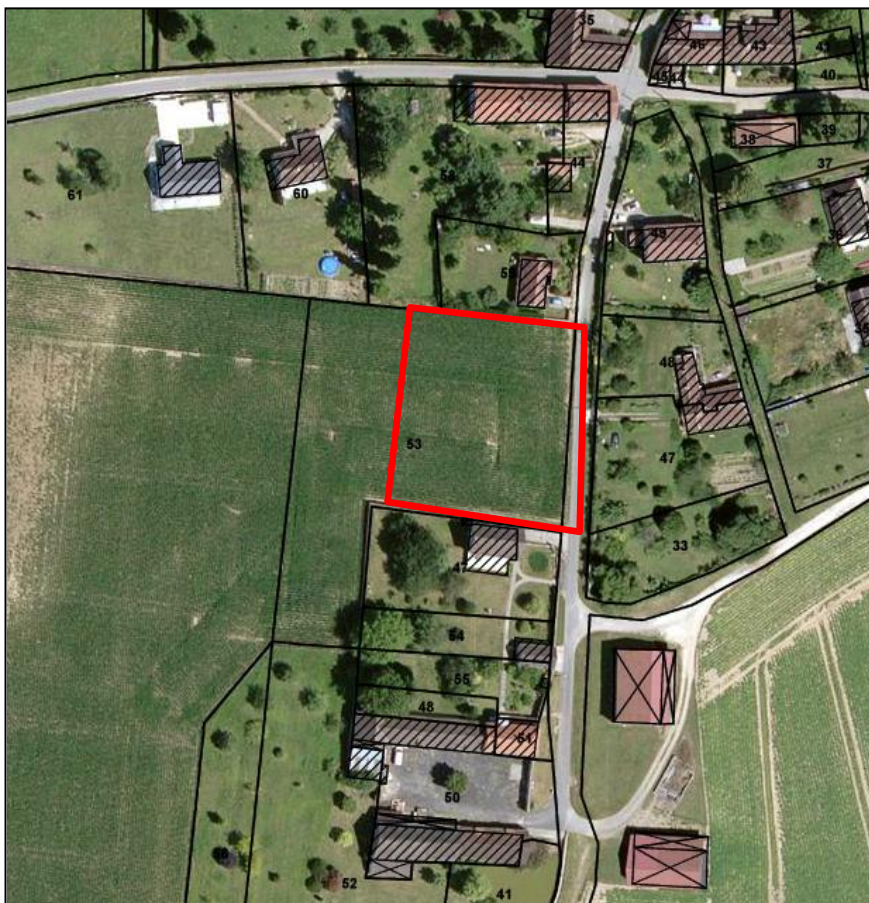
La consommation d'espace à l'échelle de la commune de Saints porte sur des emprises agricoles (en rouge) et des emprises non agricoles appartenant à la collectivité qui ne font pas l'objet d'une déclaration PAC (en jaune). Certaines de ces emprises étaient déjà identifiées dans le précédent document. En valeur absolue ce sont un peu moins de 2 ha de terres identifiées comme agricoles qui sont susceptibles de changer d'affectation. Toutefois ces emprises faisaient déjà l'objet d'une identification en zone constructible dans le précédent document.

Le réajustement de zonage au Nord de ce secteur le long de la route menant à Mauperthuis a intégré des emprises bâties existantes et le cimetière au périmètre de la zone Ub ne générant aucune consommation d'espace

Le réajustement du zonage en cœur de village en appui sur le chemin de la Garenne est également consommateur d'espace, pour une emprise d'environ **6000 m²**. Cette adaptation du périmètre constructible permet d'envisager une densification effective en appui sur le cœur de bourg



LES BORDES



Bien qu'identifiée comme un espace à la fonctionnalité agricole en matière d'occupation des sols, cette emprise de part sa situation s'insère pleinement dans l'enveloppe bâtie du hameau des Bordes justifiant son maintien en espace urbanisable. Cet espace est à considérer comme une « dent creuse » et ne s'inscrit pas dans une logique de consommation d'espace.

3. BILAN FONCIER DU PROJET DE PLUi

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal à l'échelle des communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints s'est essentiellement appuyée sur les dispositions graphiques du précédent document en ce qui concerne la définition des espaces constructibles. En matière de consommation de l'espace par rapport à ce document, les objectifs de préservation des espaces agricoles et naturels, de rationalisation de l'usage du foncier, de mise en valeur des potentialités existantes au sein des enveloppes urbaines existantes sont autant d'éléments qui permettent au nouveau projet de PLUi de s'inscrire dans une réelle démarche d'optimisation du foncier, de plus l'intégration des nouvelles prescriptions issues des évolutions du code de l'urbanisme (Loi ALUR) en particulier vont permettre une densification effective permettant de répondre de manière optimale aux objectifs généraux de préservation des espaces agricoles et naturels.

Le bilan foncier dans le cadre de l'application du nouveau document à l'échelle des trois communes génère un potentiel urbanisable de l'ordre de **10,58 ha**. Ces emprises sont toutes présentes au sein des zones urbaines (Ua, Ub et Uc) permettant d'accueillir un potentiel de 170 logements en appliquant les ratios de densité déterminés par le SCoT du Pays de Coulommiers..

Ce potentiel brut n'est cependant pas un potentiel global et immédiat, dans ce cadre la prise en compte d'une rétention foncière d'environ 30 % à l'échelle des trois communes semble un élément cohérent au regard des évolutions foncières, et c'est un potentiel d'environ 100 à 130 logements qu'il est envisageable de voir se réaliser à l'échelle des zones urbaines d'ici 2030.

A ce potentiel potentiellement constructible viennent s'ajouter les emprises foncières identifiées en espaces d'extension de l'urbanisation (zone AU) qui couvre une emprise de **1,96 ha**.

A l'échelle de chaque commune le potentiel urbanisable au sein des enveloppes urbaines se distingue de la façon suivante :

- Beautheil : **3,4 ha** (et une emprise de 1,34 ha en zone d'urbanisation future bloquée)
- Mauperthuis **1,4 ha** (et une emprise de 0,62 ha en zone d'urbanisation future bloquée)
- Saints : **5,78 ha** uniquement au sein des espaces encore libres présents dans le tissu urbain.

4. CONSOMMATION D'ESPACES

4.1. Bilan du projet de PLUi

Dans le cadre du présent projet, la consommation d'espaces (définition au travers des documents graphiques de zones ou d'espaces susceptibles d'accueillir des constructions ou aménagements) peut être estimée à **8,5 ha**. Ne sont pas pris en compte dans cette consommation la réorganisation graphique définie afin de mettre en cohérence les occupations et utilisations du sol peu cohérentes dans le POS précédent en particulier en matière d'habitat isolé.

En effet la définition d'un cadre réglementaire pour les nombreux écarts présents au sein du territoire s'est traduite par l'identification de plus de **38,2 ha** d'espaces d'habitat diffus (Ah et Nh) qui précédemment étaient identifiés en zone agricole (NCa) ou Naturelle (ND).

Espaces urbanisables

En matière de réorganisation du périmètre constructibles (extension des zones de constructibilité) et du maintien de certains espaces constructibles, initialement identifiés dans le Plan d'Occupation des Sols, mais dont l'occupation actuelle est naturelle ou agricole, une emprise de **4,74 ha** est impactée et se répartit de la façon suivante :

- **Beutheil: 1,59 ha** (extension des zones U et reconduction du périmètre constructible au droit de certaines emprises actuellement agricoles le bilan suivant se dégage du projet de territoire
- **Mauperthuis : 0,25 ha** (maintien de certaine parcelles en zone U)
- **Saints : 2,9 ha** (extension zone U et extension Sud zone **Ue** 1,02 ha actuellement à vocation agricole (prairies) les autres emprises sont propriétés de la commune et à usage de terrain de loisirs (espace engazonné au MOS)

Espaces d'urbanisation future

Trois secteurs d'urbanisation future (qui recouvrent des emprises précédemment identifiées au POS) sont définis dans le cadre du projet. Concernant une emprise globale de **1,96 ha** et se répartissent spatialement de la façon suivante :

- **Beutheil : 1,38 ha** (AUb et AUc)
- **Mauperthuis : 0,76 ha** (AUa)

Emplacements réservés

Des emplacements réservés définis dans le cadre de la préservation de la ressource en eau (extension des emprises de certaines unités de traitement, mais également de la potabilisation de la ressource en eau potable, ainsi que des réserves en matière de sécurité et d'aménagement de voirie impactent également les espaces naturels et agricoles pour une emprise globale de **1,75 ha** dont la répartition géographique se fait de la manière suivante :

- **Beutheil : 0,64 ha** (extensions STEP (ER n°24 et 21) et réserve incendie (ER n°27)
- **Mauperthuis : 0,39 ha** extension cimetière (ER n°26), abords de la pyramide (ER n°25)

- **Saints : 0,72 ha** réserves incendie, aménagement de voirie (0,7 ha ER n° 6,8, 10 et n°14 à 20)

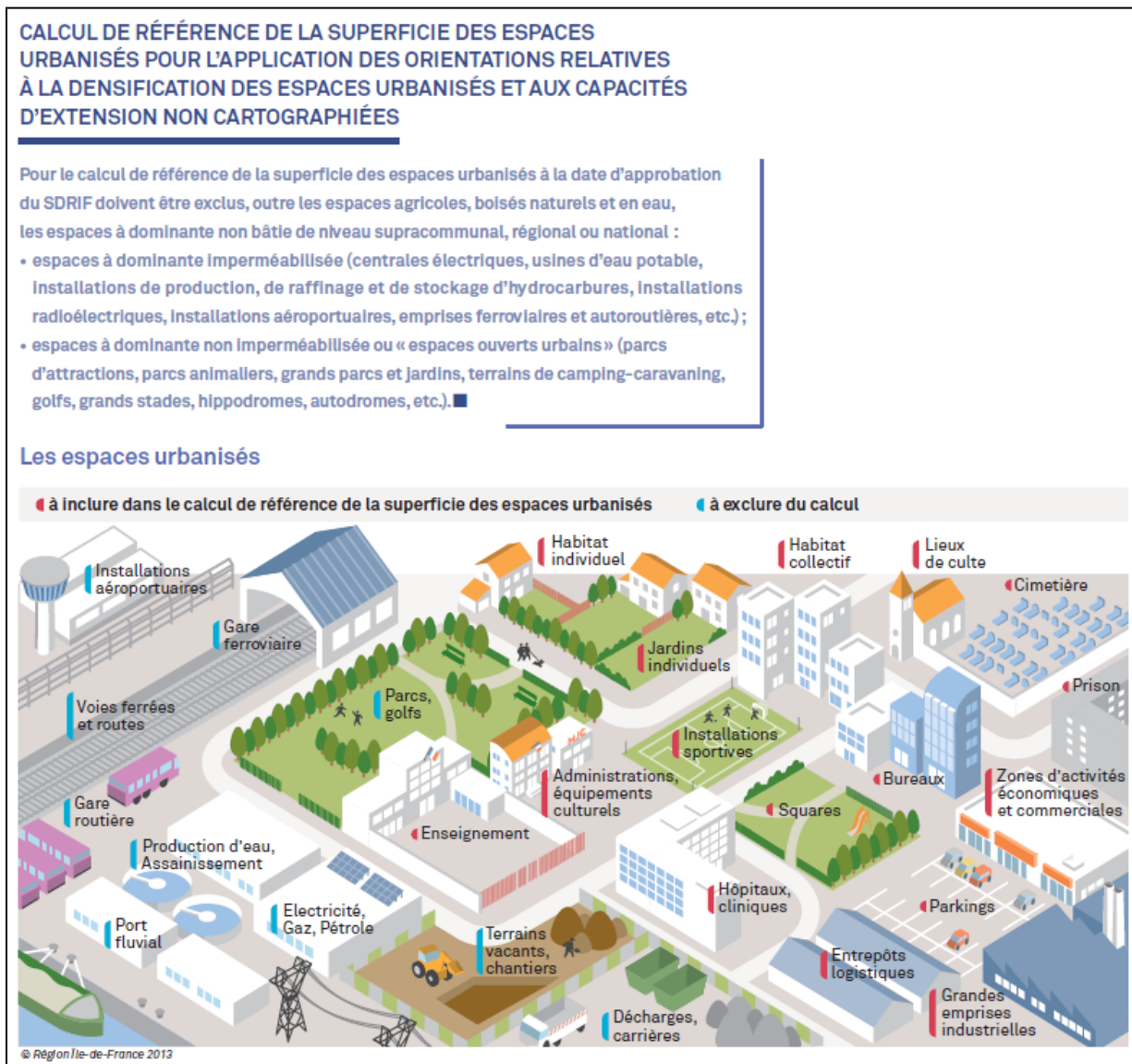
L'impact du PLUi en matière d'incidences foncières au droit des espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (extension de l'urbanisation) est au global de **8,45 ha**.

4.2. Prise en compte des références du SDRIF

L'espace urbanisé intercommunal peut être estimé à **207 ha** en fonction de critères de détermination définis par le SDRIF Ile de France (voir illustration ci-après)

Sont prises en compte l'ensemble des éléments liés à l'habitat individuel et collectif, aux activités et équipements ainsi que les emprises des cimetières.

Le SDRIF prévoit que soient également intégrés les jardins individuels. Afin de garder une cohérence de fond, la totalité des espaces verts urbains identifiés par le MOS (voir tableau page suivante) n'est pas pris en compte. Seulement la moitié des emprises concernées sont retenues, afin de s'inscrire dans une réalité plus effective, correspondant aux jardins liés à l'habitat individuel et à une partie des jardins liés à l'habitat rural.



Le tableau ci-contre synthétise les Modes d'Occupation des Sols en 2012 à l'échelle du SIVU, c'est à partir de ces données qu'ont été déterminés les 207 ha d'espaces urbanisés de référence.

La consommation globale d'espaces au regard de ces emprises représentent donc une extension de **4,08** % des surfaces déterminées au sein des espaces urbanisés à l'échelle des trois communes.

MOS	2012
Forêts	659,6
Milieux semi-naturels	25,27
Espaces agricoles	3054,1
Eau	14,54
Espaces agricoles, forestiers et naturels	3753,51
Espaces verts urbains	124,6
espaves ouverts à vocation de sports	1,63
espaces ouverts à vocation de tourisme	0
cimetières	1,33
Autres espaces ouverts	7,4
Espaces ouverts artificialisés	134,96
Habitat individuel	124,03
Habitat collectif	0,29
Activités	16,49
Equipements	3,31
Transports	0,19
Carrières, décharges et chantiers	1,14
Espaces construits artificialisés	145,45

5. DENSIFICATION

L'évaluation de la densification s'appuie sur le potentiel constructible brut (12,54 ha) identifié dans le projet de PLUi (10,58 ha) et les espaces d'extension de l'urbanisation (1,96 ha de zone AU) auxquels sont intégrés les perspectives de constructibilité définies dans le cadre de la mise en œuvre du projet (environ 120 logements, susceptibles de permettre l'accueil de 300 à 350 habitants).

Au regard des 12,54 ha d'emprises brute, il est possible d'envisager une emprise nette de l'ordre de 10 ha susceptible d'accueillir des constructions. A l'échelle temporelle du projet les espaces urbanisés devraient couvrir une emprise de 134 ha et environ 130 logements seraient réalisés (estimation à partir de la localisation foncière des différents potentiels fonciers) permettant l'accueil d'environ 350 nouveaux habitants (nbre logt taille des ménages).

	1990	1999	2012	Projet PLUi
habitants/ha	18,89	19,30	20,61	21,64
logements/ha	8,97	8,59	9,03	9,38
m ² /logements	1114,32	1163,73	1107,75	1066,03

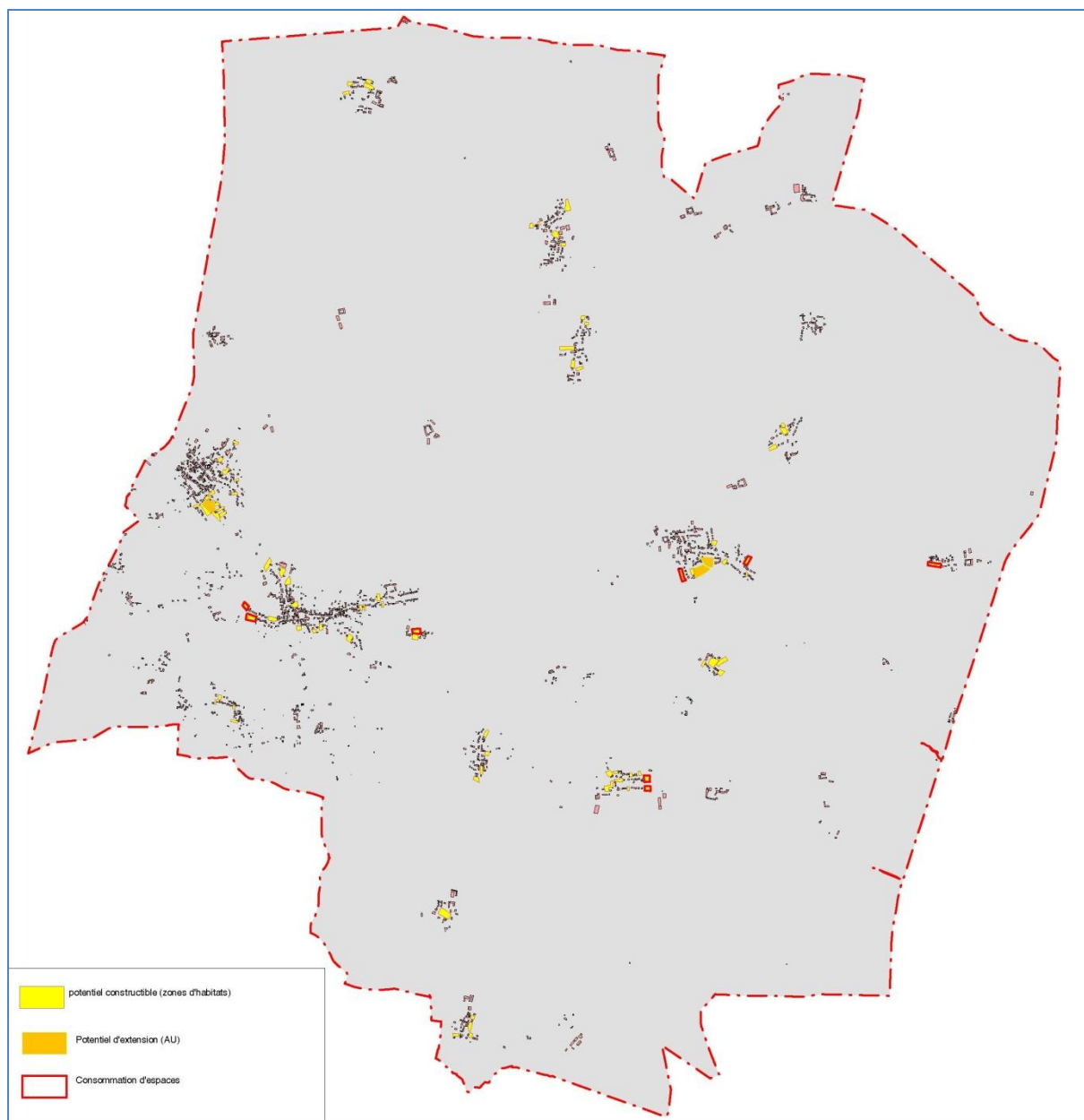
Le projet de PLUi favorise la densification sans toutefois atteindre les objectifs

définis par le SCOT, cette approche est cependant théorique, et l'ensemble des dispositions présentes dans le PLU sont de nature à permettre une densification effective (suppression de la superficie minimale des parcelles, suppression des coefficients d'occupation des sols, réorganisation de l'organisation parcellaire en terme d'implantation).

La mise en œuvre du PLUi en limitant les extensions, en favorisant le développement de la construction au sein des dents creuses, en effet 70 % des terrains susceptibles d'accueillir des logements sont situés à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes, permettant ainsi de

répondre au double objectif de limitation de la consommation d'espace et aux enjeux du SCoT de densification des espaces urbanisés.

La cartographie ci-après illustre ces principes de manière concrète par la localisation des espaces de densification et d'extension.



MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.INTERCOMMUNAL

A. IMPACTS ET INCIDENCES DU PROJET DE PLUI

1. CHOIX RETENUS POUR ELABORER LE PROJET DE TERRITOIRE

1.1. Encadrer le développement urbain

La mise en œuvre du projet de Plan Local d'Urbanisme à l'échelle des communes de Beauthel, Mauperthuis et Saints s'est attachée à encadrer le développement urbain de chaque village selon le principe d'une évolution cohérente adaptée aux capacités d'accueil de chaque commune, à la fois dans une logique globale à l'échelon intercommunal mais également en prenant en compte les spécificités de chaque commune et du territoire (habitat isolé en particulier).

Cette volonté d'encadrer le développement s'inscrit à la fois dans une volonté d'anticiper l'évolution périurbaine qui caractérise ces territoires, mais également dans une logique de prise en compte des particularités locales en matière d'activités agricoles, de milieux naturels, de contraintes et d'enjeux paysagers.

L'élaboration du projet s'est donc faite dans le respect des objectifs du PADD mais également de dispositions législatives et réglementaires. Ceci afin d'assurer le maintien des zones urbaines dans leurs limites actuelles ; par ailleurs le réajustement du zonage au droit des hameaux et l'encadrement du développement des écarts doivent permettre d'éviter certaines erreurs passées ayant conduit à un mitage de certains espaces.

L'ensemble de ces dispositions doit permettre d'assurer aux communes la maîtrise de leur développement tout en répondant à des objectifs de croissance, à une meilleure utilisation du foncier et en s'inscrivant dans une réelle politique de préservation des espace agricoles et naturels

Cette volonté d'encadrement du développement se retrouve également dans la définition et la réorganisation des espaces de développement de l'urbanisation. Les zones d'urbanisation futures sont définies dans une logique de renforcement des trames urbaines et de cohérence avec l'organisation actuelle des enveloppes urbaines. Les zones d'urbanisation future ne sont pas des nouvelles consommations d'espace, elles sont la retranscription d'espaces déjà urbanisables ou aménageables initialement définis dans le Plan d'Occupation des Sols intercommunal approuvé à la fin des années 90.

1.2. Préserver la qualité du cadre de vie

1.2.1. Patrimoine(s)

Les dispositions mises en œuvre dans le cadre du PLUi en termes de préservation et de protection de certains espaces naturels (zones humides, boisements,...) mais également d'éléments bâtis sont autant de dispositions à même d'assurer une mise en valeur des patrimoines communaux confortant la qualité paysagère, architecturale et environnementale de ce territoire.

Cette logique de préservation est traduite par l'identification des éléments bâtis les plus emblématiques du territoire (zonage spécifique pour château Maillard, corps de ferme,...) en ce qui concerne le patrimoine bâti.

Le projet de PLUi s'est également attaché à mettre en place les dispositions relatives à une protection des espaces naturels au travers de l'identification en Espaces Boisés Classés des boisements principaux, de l'identification des boisements et prairies humides ainsi que par de l'identification des zones humides et à dominante humides à préserver. Ces différentes dispositions graphiques et réglementaires visent à assurer une protection des continuités écologiques et de la biodiversité à l'échelle du périmètre de projet dans le respect des objectifs initiaux définis dans le PADD.

1.2.2. Organisation urbaine

Le projet de PLU s'est attaché d'une part à limiter l'extension des enveloppes urbaines dans un souci de respect et de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels. L'organisation et la hiérarchisation des espaces urbanisés à pour but de permettre la valorisation des cœurs de village, de rationaliser l'usage du foncier en particulier au niveau de certains hameaux ou des potentialités foncières sont encore existantes, sans pour autant générer de nouveaux espaces d'urbanisation.

Cette hiérarchisation des espaces bâtis et la limitation du développement au sein des hameaux et l'encadrement des constructions diffuses doit permettre de renforcer l'armature urbaine du territoire, sans porter d'atteinte majeure aux espaces agricoles et naturels.

1.3. Préservation des espaces agricoles et naturels

L'objectif du projet de PLUi d'assurer la préservation des espaces agricoles est pleinement rempli ; en effet au regard du bilan foncier, il apparaît que l'impact de la réorganisation de différents périmètres constructibles au droit des espaces agricoles reste contenue et n'impacte que de façon très modéré ces espaces de production, ce principe d'encadrement s'applique également au niveau de espaces naturels, le projet de PLU apporte une réelle plus value à la mise en valeur de ces espaces au travers du classement en zone naturelle, mais également de la définition de protection de certains espaces boisés, de la protection des lisières forestières.

Le classement en zone A de l'ensemble des terres cultivées, la préservation des espaces de prairies présents au sein de la vallée de l'Aubetin, l'identification des milieux humides à préserver sont autant d'éléments qui confortent le projet de PLUi dans sa volonté de préservation des espaces agricoles et naturels présents au sein du territoire. Ces éléments sont également de nature à assurer la préservation des principales continuités écologiques qui caractérise le territoire et en particulier celle qui concerne la vallée de l'Aubetin.

L'ensemble de ces dispositions sont autant d'éléments qui affirment la traduction réglementaire des objectifs de préservation mise en œuvre par les communes et le syndicat dans le cadre de son PADD.

1.4. Lutte contre les gaz à effet de serre

La mise en œuvre d'un principe de développement modéré et intégré traduit de manière réglementaire dans les documents du PLUi ; les adaptations réglementaires permettant d'intégrer dans les constructions des dispositifs de réduction des gaz à effet de serre, mais également les

évolutions imposées aux constructeurs en matière de consommation énergétique des constructions sont autant d'éléments à même d'éviter une augmentation des gaz à effet de serre à l'échelle des communes.

Seule la partie relative aux transports est difficilement appréhendable dans le cadre du projet. En effet les habitants des trois communes sont fortement tributaires de l'automobile comme moyen de déplacement tant professionnel que personnel, et le Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de ce contexte particulier ne peut apporter de solutions importantes. Il en est de même sur les émissions de gaz à effet de serre émanant des infrastructures qui traversent le territoire communal (RD 402 en particulier)

B. EVALUATION DES INCIDENCES DU PROJET DE PLUI

L'évaluation des incidences du projet de PLUI s'est attachée s'appuie sur une approche globale prenant en compte l'ensemble des thématiques de maîtrise du développement urbain, d'utilisation économe de l'espace, de préservation des espaces agricoles et naturels, de maintien des diversités urbaines et rurales, de réduction des gaz à effet de serre tels qu'ils ont définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Article L101-2 Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° *L'équilibre entre :*

- a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ces différentes thématiques peuvent être regroupées en 5 grands domaines :

- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels : Natura 2000, ZNIEFF, Zones humides, trame verte et bleue, nature en ville ...
- la gestion économe des ressources naturelles : consommation d'espace, eaux superficielles et souterraines, consommation énergétique et production d'énergies renouvelables, granulats et carrières ...
- la maîtrise des pollutions et des nuisances : qualité des eaux, qualité de l'air et émission de gaz à effet de serre, pollution des sols, déchets, bruit ...
- la prévention des risques naturels et technologiques : inondations, mouvements de terrains, feux de forêts, ICPE et sites SEVESO ...

- la production d'un cadre de vie agréable : paysages, patrimoine naturel architectural et culturel, accès à la nature ...

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 met particulièrement en exergue les trois thèmes suivants :

- la limitation de la consommation d'espace, au travers d'une analyse des superficies consommées pour l'urbanisation au cours des 10 années précédentes
- l'approbation du document, et la fixation d'objectifs chiffrés de limitation des consommations à venir ;
- la préservation des continuités écologiques, sans attendre la réalisation du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, notamment au travers du développement des transports en commun et des modes de déplacement doux (marche à pied, vélo), de la cohérence urbanisme-transport, et de dispositions permettant de renforcer les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments.

1. PRESERVATION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DE CORRIDORS ECOLOGIQUES

1.1. Préserver la biodiversité

La définition au travers du plan de zonage d'un zonage N, conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme, mais également l'identification et le classement en espace boisés classés, la préservation des lisières forestières, l'identification des espaces à dominante humide à préserver, sont autant d'éléments même d'affirmer que le projet de PLUi génère une incidence positive sur la préservation de la biodiversité au travers des différentes protections qu'il met en place.

Cette volonté de préservation et de mise en valeur de la biodiversité est également présente dans les classements de protection des jardins et des vergers qui maillent la trame bâtie et ses abords.

Le classement en zone N de l'ensemble des parcelles bordant les axes est également un élément concourant à la préservation de la diversité des modes d'occupation de sols, permettant d'élargir le champ de la biodiversité communale.

Ces éléments sont transcrits au travers des règlements graphiques et écrits, de plus la transcription sur le plan de zonage des composantes des trames vertes communales permet de formaliser ces enjeux de préservation et de mise en valeur.

La transcription au sein des plans de zonage d'une bande de protection des lisières boisées est également un élément garant de la préservation de la biodiversité ; cette disposition permet en effet d'éviter un « grignotage » des lisières et facilite ainsi la préservation de l'intégrité des massifs boisés.

1.2. Conservation et préservation des continuités écologiques

Le projet de PLUi s'est attaché à renforcer l'amorce de préservation des milieux naturels sous-jacente dans le précédent Plan d'Occupation des Sols. Cette volonté de préservation des

continuités écologiques s'inscrit dans la même logique que celle qui a prévalu pour la préservation de la biodiversité communale. Les principales continuités écologiques qui maillent le territoire en appui sur les axes hydrauliques font l'objet d'un classement en zone N

Le projet tel qu'il s'organise ne génère aucune fragmentation dans les continuités identifiées et les réservoirs de biodiversité font l'objet d'un classement en zone naturelle stricte. Les continuités présentes à l'échelle du territoire sont relativement homogènes dans leur composition et ne subissent pas de fragmentation préjudiciable. L'encadrement des limites des espaces urbains, et surtout l'encadrement des nombreux isolats liés à l'habitat diffus est également un élément à même de renforcer le caractère de protection que le projet intercommunal souhaitait mettre en avant.

2. GERER LES RESSOURCES

2.1. Consommation d'espace

La définition d'un projet intercommunal basé sur un principe de développement modéré et organisé, s'appuyant sur le recentrage du développement urbain, la maîtrise du développement des hameaux et des écarts s'appuyant également sur une volonté de préservation des milieux agricoles et naturels, la définition d'espaces de transition constitués par les vergers et les jardins sont autant d'éléments permettant d'affirmer que l'application du PLUi à l'échelle des communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints s'inscrit totalement dans une logique de développement modéré.

Le bilan présenté dans les chapitres précédents souligne et conforte le respect des objectifs communaux de conserver le caractère agricole et naturel du territoire, malgré une logique générale de périurbanisation.

La consommation d'espace est présentée dans les paragraphes précédents et au regard des éléments mentionnées, une consommation globale de **8,45 ha** telles qu'elle est retenue s'inscrit dans les objectifs généraux de maîtrise de la consommation de l'espace.

2.2. Préservation des espaces agricoles et naturels

D'une manière générale les espaces agricoles sont peu impactés par le projet de PLUi, le développement de l'habitat n'affectant que de façon très modérée ces espaces, il s'agit le plus souvent de la reconduction de quelques emprises constructibles issues du précédent document.

Les communes se sont attachées à limiter les extensions des enveloppes urbaines et la réorganisation des espaces constructibles aux justes besoins identifiés. L'impact global du PLU sur les espaces agricoles et naturels est donc de l'ordre de **8 ha** toutes formes d'occupation de l'espace confondues.

Par ailleurs la localisation des espaces de développement de l'urbanisation s'est attachée à respecter au mieux le principe de densification et de rationalisation de l'usage du foncier.

2.3. Energie et climat

En termes d'énergie et de climat, le PLUi intègre les nouvelles dispositions issues des évolutions législatives et permettant le recours à des matériaux et techniques de constructions spécifiques à même de diminuer la consommation énergétique des logements et ainsi de lutte contre les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Les dispositions de l'article 11 de chacune des zones

permettent en effet de déroger au caractère général du règlement afin de permettre l'utilisation de matériaux ou de technologies destinées à réduire la facture énergétique des logements mais également de permettre la mise en œuvre de procédés à même de réduire la consommation énergétique des bâtiments (panneaux solaires, utilisation de matériaux, isolation par l'extérieur).

De plus le principe acté dans le règlement des zones urbaines d'une mixité fonctionnelle à même de permettre une répartition des besoins énergétiques, ainsi que la favorisation de la densification sont autant d'éléments qui devrait permettre au projet de PLUi de s'inscrire dans la respect des dispositions générale sen matière de réduction des gaz à effet de serre et de prise en compte des prescription du Plan de Protection de l'Atmosphère de la Région Ile de France

L'impact général du PLUi est cependant mitigé au regard de la localisation des communes et des capacités de desserte ; en effet malgré la présence d'un réseau de transport en commun, le recours aux véhicules individuels apparait une nécessité absolue pour les habitants du territoire, toute nouvelle implantation générant nécessairement de nouvelles émissions de GES.

2.4. Ressource en eau

Concernant la qualité de la ressource en eau, le développement de l'urbanisation, la création de nouveaux espaces d'urbanisation, augmentant à termes l'imperméabilité de sols, sont autant d'éléments de nature à générer une incidence négative sur la protection de la ressource en eau. Cette incidence reste toutefois modérée au regard de l'emprise du projet.

Par ailleurs les dispositions réglementaires préconisent le traitement des eaux pluviales à l'échelle des parcelles ou des périmètres de projet. De même dans les zones d'extension le fait d'obliger la gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet va permettre la création d'espaces verts de traitement (type « noues ») permettant une première épuration de ces eaux avant leur retour vers le milieu naturel.

Par ailleurs le PLU s'est attaché à respecter les objectifs du SAGE afin d'assurer dans le temps une meilleure prise en compte et protection de la ressource en eau.

3. MAITRISE DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES

3.1. Qualité de l'air et gaz à effet de serre

Les dispositions du PLUi, en permettant un développement modéré de l'urbanisation, et l'accueil de nouveaux habitants sont de nature à augmenter les incidences négatives sur la qualité de l'air ; en effet, l'accueil de nouveaux habitants va générer de nouveaux déplacements qui vu le positionnement du territoire seront essentiellement réalisés en automobile.

Indépendamment de cette évolution des déplacements liée à l'accueil de nouveaux habitants qui gênera une incidence négative du projet de PLUi, l'incidence générale sur la qualité de l'air est toutefois à modérer. En effet, cette modération résulte d'une part de l'encadrement du développement au travers du projet de PLUi en limitant les extension urbaines et en rationalisant l'usage du foncier ; et d'autre part les dispositions réglementaires définies en particulier au niveau de l'article 11, vont également avoir pour objet dans le cadre du PLU de faciliter, tant pour la construction neuve que dans le cadre de réhabilitation, l'usage de matériaux et techniques à même de réduire les émissions de gaz à effet de serre par un renforcement des éléments d'isolation, l'utilisation de matériaux naturels pour la construction.

L'ensemble de ces dispositions associé aux principes d'une mixité fonctionnelle au sein des espaces urbanisés sont autant d'éléments qui doivent permettre au projet de PLUi de s'inscrire dans les objectifs du Plan de Protection de l'Atmosphère. En effet le projet de PLUi s'est attaché à limiter l'étalement urbain et à favoriser la mixité fonctionnelle permettant ainsi de répondre de manière effective aux enjeux du PPA (orientation URBA 1.2 du PPA)

3.2. Déchets

Le développement de l'urbanisation et l'arrivée de nouveaux habitants va indubitablement augmenter le volume de déchets produits à l'échelle du territoire, de même en ce qui concerne l'accueil de nouvelles activités économiques. Mis à part ce constat le PLU ne génère pas en lui-même d'éléments susceptibles d'accentuer la production d'autres déchets à l'échelle du territoire. Une approche différenciée de la gestion des déchets ménagers en particulier permettrait également de réduire les volumes collectés en valorisant les déchets verts et fermentescibles, approche qui est déjà en cours de réalisation à l'échelle du syndicat de gestion des déchets.

3.3. Prévention des risques

Il n'existe pas de risques majeurs identifiés à l'échelle du territoire ; toutefois les aléas locaux en matière d'inondation, de risques technologiques sont pris en compte dans le cadre de la définition et l'organisation du projet de territoire.

Le risque lié aux crues de l'Aubetin est intégré, bien qu'aucun plan de prévention ne s'applique au droit des communes, les évolutions des espaces urbanisés étant tous extérieurs à ce périmètre potentiel d'expansion des crues.

Concernant les risques technologiques (canalisations de gaz, installations classées,..) ces éléments sont tous situés sur les parties externes aux espaces urbanisés diminuant d'autant l'impact potentiel que ces installations seraient susceptibles d'exercer sur la population.

4. CADRE DE VIE

Le projet de PLUi s'est également attaché à conforter la qualité du cadre de vie communal au travers de nombreuses dispositions spécifiques à même de garantir la protection des paysages, des patrimoines bâtis et naturels, ainsi qu'un développement harmonieux des trames urbaines.

4.1. Paysages

L'identification des espaces de transition que sont les jardins et les vergers au travers du zonage, la préservation des éléments boisés, mais également des zones humides susceptibles de garantir le maintien des principales prairies présentes à l'échelle de la vallée de l'Aubetin, mais également la protection des éléments emblématiques du territoire tant à Mauperthuis que dans les autres communes sont autant d'éléments qui permettent d'apporter une protection optimale aux paysages. Protection des paysages qui s'inscrit également dans une logique de valorisation et de protection des paysages urbains avec l'identification des éléments construits les plus caractéristiques.

4.2. Patrimoines

L'objectif de la préservation des patrimoines étaient également un élément clé du projet communal. La mise en œuvre du PLU et la traduction de ces objectifs au travers des dispositions graphiques et réglementaires (identification des éléments bâtis les plus remarquables mais également de nombreuses composantes naturelles du patrimoine) associé à un zonage restrictif sont autant d'élément qui permettent de souligner l'impact positif du PLUi sur la préservation des patrimoines.

4.3. Organisation du développement urbain

Le Plan Local d'urbanisme s'est attaché à définir un projet cohérent avec la trame urbaine existante. Cette cohérence s'est traduite par la détermination d'espaces d'urbanisation en continuité et en liaison avec la trame bâtie existante, par l'anticipation des dessertes future au travers de la détermination d'emplacements réservés, mais également en privilégiant dans un premier temps un développement endogène, permettant une densification de la trame bâtie, afin de réduire au minimum l'impact du projet à l'échelle du territoire intercommunal.

C. IMPACTS DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

1. EVOLUTION ENVISAGEABLE EN L'ABSENCE DE DOCUMENT

L'évolution du territoire en l'absence de mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme aurait été envisageable au regard de certains espaces d'extension de l'urbanisation encore présents dans le Plan d'Occupation des Sols.

Cependant il apparaît au regard des dispositions réglementaires en vigueur avant l'approbation du nouveau projet que de nombreux éléments en termes d'organisation de l'espace, de maîtrise du développement urbain, de préservation de espaces agricoles et surtout de mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité ne sont pas pris en considération.

Les dispositions actuelles du POS sont en effet de nature à permettre le mitage des espaces agricoles et naturels et surtout elles ne présentaient pas d'éléments majeurs en matière de préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

Par ailleurs il convient de souligner que le passage en PLUi s'avère aujourd'hui une nécessité pour ce territoire au regard des dispositions de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové qui instaure la caducité des Plan d'Occupation des Sols au 31 décembre 2015.

2. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela l'avait été annoncé dans les objectifs présentés dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable, la volonté intercommunale de mettre en place une réelle politique de maîtrise du développement urbain et de mise en valeur des richesses écologiques, naturelles et agricoles du territoire est transcrite dans les pièces réglementaires du projet de PLU.

En matière d'incidence sur l'environnement, le projet de PLUi génère des incidences globalement positives ; en effet les principaux massifs forestiers sont protégés au travers d'un zonage en zone naturelle, de l'identification en espaces boisés classés et par la définition d'une bande de protection des lisières forestières.

Ce bilan est également positif au regard de la préservation des éléments ponctuels et des linéaires qui participent à la biodiversité local, zones à dominante humide, vergers, ainsi que les trames vertes au cœur du tissu urbain qui font l'objet de protections spécifique.

3. IMPACT GENERAL : BILAN DES INCIDENCES

Au regard du projet mis en œuvre par le syndicat pour l'Urbanisme des communes de Beauthel, Mauperthuis et Saints, il apparaît que le Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de ces trois communes est de nature à limiter les incidences négatives sur l'environnement au sens large, voire même à se traduire par des incidences positives en particulier en matière de prise en compte de la biodiversité urbaine et de préservation des continuités écologiques.

Bien que le projet impacte certains espaces agricoles en diminuant les emprises des terrains affectés à la production agronomique, cet impact n'est pas de nature à remettre en cause le fonctionnement et la viabilité économique des exploitations potentiellement concernées.

En effet cette consommation d'espace reste modérée au regard des terres cultivées de la commune ; en effet la consommation effective de nouveaux terrains à l'horizon 2030 représentent environ 8 ha (toutes formes d'occupation de l'espace comprises) au total par rapport au Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur.

L'analyse chiffrée des formes d'occupation de l'espace pourrait laisser supposer que cette consommation est plus importante, mais il convient de souligner que le PLUi et les différents zonages mis en œuvre ont également pour objet de permettre une meilleure appréhension de différentes formes d'occupation de l'espace par rapport au précédent document. En effet le POS identifiait sans distinction, les terres cultivées et les parties bâties des écarts au sein d'un zonage agricole (NCa)

Par ailleurs le PLUi au travers de nouvelles dispositions réglementaires va permettre d'assurer une préservation et mise en valeur de nombreux éléments qui précédemment ne faisaient l'objet d'aucune identification ni protection.

Le bilan général du PLUi et ses incidences potentielles apparaissent positives au regard des différents points cumulés ; en effet comme cela l'a été souligné précédemment, le PLUi permet d'introduire une plus grande prise en compte des richesses naturelles, patrimoniales et environnementales du territoire, il favorise la densification des espaces urbanisés tout en conservant le caractère rural des villages, il permet d'encadrer le développement urbain et de limiter le mitage dans le respect des prescriptions des documents d'ordre supérieur.

En ce qui concerne les milieux naturels et la préservation de la biodiversité du territoire, le PLUi s'inscrit dans une optique globale d'incidences positives, avec la préservation des zones humides, et des espaces naturels les plus sensibles, par le maintien d'une couverture boisée tant à l'échelle de la vallée de l'Aubetin que du plateau agricole

D.COMPATIBILITE DU PLUI

1. SCOT DU PAYS DE COULOMMIERS

Les communes de Beautheil, Mauperthuis et de Saints s'inscrivant dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale approuvé du Pays de Coulommiers, la compatibilité du projet de Plan Local d'Urbanisme se doit d'être abordée au regard des objectifs et orientations du SCoT (principe du SCoT intégrateur).

Le SCoT du Pays de Coulommiers aborde et définit les orientations et objectifs au regard des thématiques suivantes :

- L'organisation territoriale
 - L'attractivité de Coulommiers et du territoire
 - Les déplacements
 - L'armature écologique
- La valorisation patrimoniale du territoire
 - La gestion paysagère
 - Une urbanisation renouvelée
 - La gestion des ressources en eau
 - La gestion des risques et des nuisances
 - L'intégration des objectifs énergétiques et de transition écologique
- La définition d'objectifs de développement
 - La définition et l'organisation du développement résidentiel
 - L'organisation du développement économique
 - L'aménagement commercial

1.1. Organisation territoriale

1.1.1. Attractivité de Coulommiers

Le projet s'est attaché à respecter la hiérarchisation des pôles urbains telle qu'elle est abordée dans le SCoT, les communes font toutes l'objet d'une identification en pôle de proximité, dont les principes généraux sont un développement de type « endogène » au sein des espaces existants afin de maintenir et de développer l'offre locale en matière d'équipements de logements, de commerces,...

Identifiées comme des pôles de proximité les communes de Saints, Beautheil et Mauperthuis se sont attachées à respecter les objectifs du SCoT en matière de maintien de son offre économique, commerciale et résidentielle mais également de diversité fonctionnelle et de mixité sociale.

L'encadrement du développement urbain, la réorganisation de la vocation des zones d'urbanisation, le maintien des limites des enveloppes urbaines existantes sont autant d'éléments qui inscrivent le projet de PLU dans le respect des objectifs du SCoT.

1.1.2. Gestion des déplacements

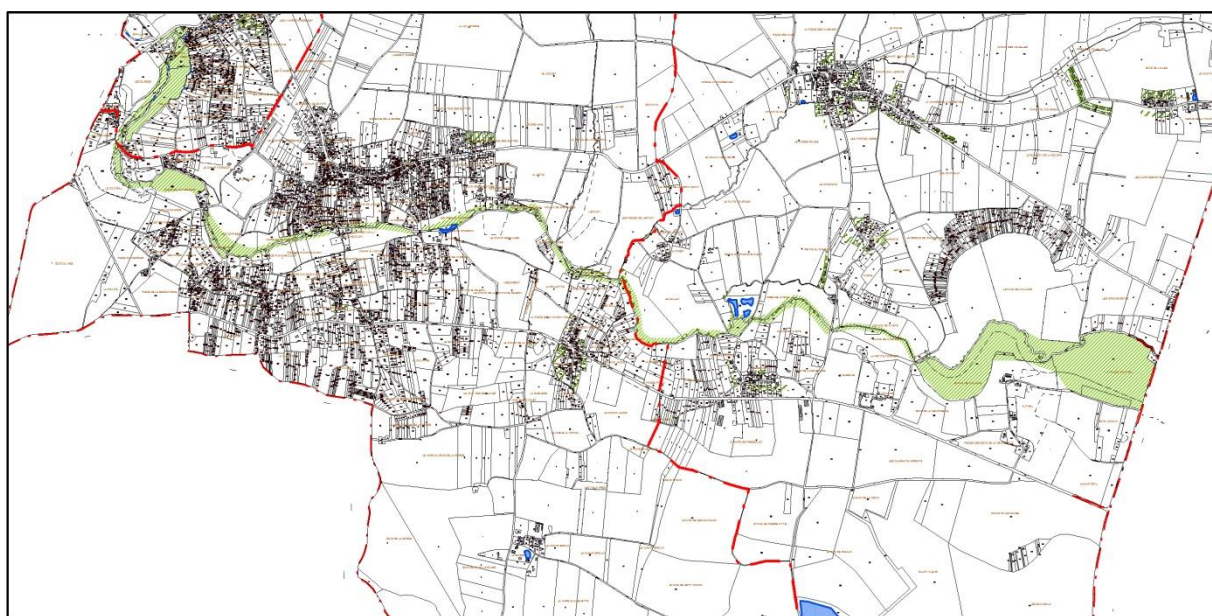
L'organisation des déplacements à l'échelle des trois communes reste fortement tributaire de l'organisation territoriale définie au travers du SCoT. Le PLU s'est cependant attaché à encadrer le stationnement privé dans un but de réduction des contraintes de circulation.

1.1.3. Armature écologique

De même la préservation des espaces agricoles, la traduction graphique et réglementaire des richesses et de la protection des milieux naturels sont égales des actions qui répondent de manière formelle aux objectifs de renforcement de l'armature écologique du territoire.

La prise en compte des principales continuités écologiques et leur préservation au travers des dispositions graphiques (classement en zone naturelle, identification des espaces à dominante humide, ...) sont autant d'éléments qui intègrent le projet dans les prescriptions du SCoT en matière de préservation et de renforcement de l'armature écologique du territoire.

La prise en compte des éléments de biodiversité telle qu'elle est abordée dans le SCoT est reprise à l'échelle du projet de PLUi, principalement au travers de l'identification des abords de la vallée de l'Aubetin par un zonage en zone Naturelle ; cette volonté de préservation s'appuie également sur la détermination d'espaces naturels remarquables à protéger (identification des zones humides, des boisements, ...)



Cette identification permet ainsi de conforter l'objectif du SCoT d'identification et de mise en valeur des continuités écologiques existantes. Ce principe de préservation s'appuie également sur le maintien des coupures d'urbanisation, non seulement entre les différents villages mais également en encadrant le développement des écarts et hameaux.

En matière de préservation de la trame bleue, les principales masses d'eau présentes à l'échelle du territoire font l'objet d'une identification,

1.2. Valorisation patrimoniale du territoire

1.2.1. Gestion paysagère des territoires

L'organisation du règlement graphique, les dispositions réglementaires en matière d'intégration du bâti, en particulier au sein du plateau agricole, l'identification et les prescriptions en matière de gestion des franges bâties (zone de jardins à protéger) sont autant d'éléments qui vont permettre d'instaurer une réelle gestion et valorisation des paysages.

La prise en compte de la trame verte des jardins et vergers au cœur des espaces urbanisés, la préservation des éléments boisés les plus remarquables mais également des boisements plus ponctuels présents au sein des espaces agricoles permettent d'assurer une valorisation effective du patrimoine naturel du territoire. Par ailleurs les dispositions réglementaires en matière d'architecture, de couleurs, d'organisation du développement urbain ainsi que la prise en compte des risques et contraintes inhérents au territoire des communes sont à même de s'inscrire dans les objectifs du SCoT de préservation patrimoniale du territoire.

Cette volonté de préservation des patrimoines s'est également appuyée sur l'identification des éléments bâtis les plus remarquables (principalement au droit de la commune de Mauperthuis, mais également en ce qui concerne Château Maillard à Beauthel). Certaines composantes traditionnelles du paysage agricole briard (corps de ferme en particulier) font également l'objet d'une identification au titre des éléments bâtis à protéger.

L'armature boisée du territoire fait l'objet d'une identification au titre des espaces boisés classés, non seulement les massifs au sud du territoire mais également les boisements humides de la vallée de l'Aubetin, ainsi que les bosquets présents au sein du plateau agricole. Il en est de même des vergers encore présents au sein du territoire qui font l'objet de mesure de protection au titre des éléments naturels à protéger.

1.2.2. Maitrise de l'urbanisation et optimisation foncière

Le SCOT poursuit un objectif de satisfaction des besoins fonciers nécessaires à l'atteinte de ses objectifs de production de logements et de création d'emplois. Pour autant, il envisage cette production urbaine dans le cadre d'une préservation des espaces agricoles et naturels et d'une minimisation des prélèvements de fonciers. De surcroît, il s'inscrit en compatibilité avec les orientations de maîtrise de la consommation foncière définies par le SDRIF. (page 56 du DOO du SCoT) à savoir une consommation d'espaces maximale de 5 % par rapport aux espaces urbanisés identifiés sur la base du MO S2012, en l'absence de mutualisation.

Le projet de PLUi s'est appuyé sur une valorisation du potentiel foncier existant au sein des espaces urbanisés, à l'échelle des trois communes, plus de 70 % de ce potentiel foncier est présent au sein des espaces urbanisés existants. De même le projet s'est attaché à encadrer le développement urbain en particulier au droit des nombreux écarts et hameaux qui ponctuent le territoire des trois communes. Les principes retenus ont été de définir un cadre réglementaire spécifique en ce qui concerne les nombreuses constructions « isolées » en particulier les écarts présents au sein et sur les abords de la vallée de l'Aubetin.

Concernant le développement de l'urbanisation, le principe retenu d'une hiérarchisation en fonction des entités bâties existantes permet d'encadrer le développement urbain en particulier au niveau des différents hameaux, où de nombreuses potentialités foncières existent au sein des espaces déjà bâtis.

En terme de consommation d'espaces, dans la mesure où le projet de PLUi s'est attaché à favoriser l'optimisation des espaces déjà présents au sein des différentes enveloppes bâties, que les espaces en extensions représentent une emprise globale de moins de 4% (espaces destinés à être urbanisés et zone d'urbanisation future) des espaces urbanisés existants, à l'échelle du périmètre du PLUi, sont autant d'éléments qui inscrivent le projet dans un principe de compatibilité avec les orientations du SCoT.

De même les dispositions du projet de PLUi, s'appuyant sur l'organisation du développement urbain et la densification des enveloppes urbaines existantes, l'encadrement de la

constructibilité pour les espaces d'urbanisation diffuse, les prescriptions en matière d'assainissement de gestion des eaux pluviales,...sont également autant d'éléments qui inscrivent le projet des trois communes dans le respect des principes de valorisation des patrimoines du territoire à l'échelle du SCoT.

De même le projet s'est attaché à mettre en place les éléments d'une densification effective qui doit se traduire à l'horizon de la finalisation du PLUi à une réelle augmentation des densités humaine et de logements à l'échelle des espaces urbanisés. En effet le PLUi dégage un potentiel global de 10,58 ha d'espaces constructibles au sein du périmètre des zones urbaines (voir bilan foncier du projet de PLUi page 185 et 186 du présent document) dont la majorité est constituée par des « dents creuses » et d'autre part par des reconductions de zones constructibles et de réajustements ponctuels du zonage. Ce sont 1,7 ha qui peuvent être considérés comme des espaces d'extension au sein des zones urbaines auxquels il convient d'ajouter les 1,96 ha de zone AU.

Le projet de PLU s'est attaché à limiter au maximum les extensions urbaines dans le respect des objectifs du SCoT de maîtrise de l'urbanisation et d'optimisation foncière. En effet ce sont au total 8 ha (y compris les emprises en emplacements réservés) qui génèrent une consommation d'espace potentielle à l'échelle du projet de PLUI soit environ 4% d'extension par rapport aux emprises des espaces urbanisés de référence.

1.3. Objectifs de développement

1.3.1. Organisation du développement résidentiel

Le maintien de l'enveloppe urbaine existante, l'exigence de réalisation de logements locatifs au sein des zones d'extension de l'urbanisation, la suppression des limitations foncières à la densification sont autant d'éléments susceptibles de permettre une plus grande mixité de l'offre de logements à l'échelle du territoire. Les communes n'en resteront pas moins des espaces résidentiels, recherchés pour la qualité de leur cadre de vie et le niveau de services et d'équipements offerts, en lien avec une proximité géographique avec Coulommiers.

En matière de développement économique les principes définis par le SCoT de centralisation des pôles de développement économique sur l'agglomération de Coulommiers sont respectés. Le principe général à l'échelle des trois communes est le maintien d'une mixité traditionnelle en milieu rural entre activité économique (artisanat commerces, services,..) et habitat.

La reconnaissance de l'économie agricole au travers de la préservation des espaces agricoles et des potentialités d'évolution des structures présentes s'insère également dans le respect des grands principes territoriaux en matière de valorisation économique du territoire.

1.3.2. Organisation du développement économique et aménagement commercial

Dans le cadre de l'organisation de l'armature économique du territoire, les communes de Beautheil, Mauperthuis et Saints sont identifiées comme des pôles de proximité, dans ce cadre le projet s'est attaché à valoriser les capacités d'accueil dans le tissu existant sur le principe d'une mixité des fonctions au sein des espaces urbanisés.

Des espaces spécifiques sont cependant définis en ce qui concerne certaines activités présentes à l'échelle du territoire, il s'agit en particulier de l'activité d'extraction d'argiles présente sur le territoire de Saints, et les installations de valorisation des déchets verts et les emprises de la coopérative agricole présentes au Nord du territoire.

2. SDAGE/SAGE

2.1. SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE Seine-Normandie - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Introduit par la loi sur l'eau de 1992, le premier SDAGE du bassin est entré en vigueur en 1996.

En 2000, l'adoption de la directive cadre sur l'eau (DCE) sur l'eau a modifié le contexte institutionnel dans lequel s'inscrivait le SDAGE. La DCE engage en effet les états membres à mettre en place les outils nécessaires pour atteindre le bon état des eaux de surface — cours d'eau, eaux côtières, lacs et lagunes — et des eaux souterraines d'ici 2015. Le contenu et la portée juridique du SDAGE ont ainsi été adaptés suite à l'adoption de cette directive, pour faire du SDAGE le document central du plan de gestion par grand bassin hydrographique demandé par la DCE, avec pour objectif de restaurer le bon état des eaux d'ici 2015.

Le SDAGE fixe ainsi les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Comme demandé par la DCE, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges de certains cours d'eau etc.)

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Gestion de la rareté de la ressource en eau
- Limiter et prévenir le risque d'inondation

Le PLUi s'est attaché à intégrer ces différentes orientations.

2.2. SAGE de l'Yerres et des Deux Morins

Le projet de territoire à l'échelle de trois communes s'est appliqué à respecter les objectifs et les actions préconisées au travers des éléments des deux SAGE (validé ou en cours de validation) présents à l'échelle du territoire, dans le respect des éléments abordés par le SCoT.

Ceci au travers de la préservation de la vallée de l'Aubetin et des espaces à dominante humide qui la borde, des ripisylves, par la définition de dispositions réglementaires en matière de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, mais également par l'identification d'éléments bâtis participant au patrimoine local lié à l'eau (Moulin,...).

Dans le cadre du PLUi se sont plus de 700 ha de milieux identifiés comme humides qui font l'objet d'une identification à l'échelle des documents graphiques et de prescriptions spécifiques au niveau du règlement

D'autres prescriptions sont également retranscrites au niveau des documents réglementaires, en particulier en ce qui concerne les obligations de retrait par rapport aux berges des cours d'eau, l'identification du champ potentiel d'expansion des crues en zone naturelle

De même les différentes prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales avec la promulgation du recours à des techniques alternatives sont également des éléments de fond qui s'inscrivent dans le respect des orientations des SAGE des Deux Morin et de l'Yerres.

3. PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN

Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile de France (PDUIF) arrêté en février 2012 par le conseil Régional, ce document a été approuvé le 19 juin 2014

Les orientations du plan de déplacements urbains ont pour objectif un usage optimisé et coordonné des différents modes de déplacements en privilégiant les modes les moins polluants et les moins consommateurs en énergies : transports collectifs, vélo, marche, dans une perspective de réduire le recours à la voiture particulière.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché au travers des documents graphiques de définir un espace d'évolution du bâti destiné à l'habitat, où la configuration communale permettra une mixité des usages en termes de déplacement, par ailleurs les cheminements doux qui maillent les espaces urbanisés font l'objet de mesures d'identification et de préservation.

Les conditions réglementaires vont également avoir pour objet de prévoir une mixité des usages au niveau des voiries.

4. PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

L'ensemble du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal au travers des principes d'un développement modéré et encadré, de la préservation et de la mise en valeur des terres et des activités agricoles, mais également dans le cadre de la protection et de la mise en valeur des espaces naturels et paysagers des trois communes s'est attaché à assurer cette préservation.

L'impact du projet de PLUi sur les terres agricoles reste contenu et modéré dans la mesure où les potentialités de développement urbain définies dans le cadre de ce nouveau projet affectent de manière très modeste les emprises foncières agricoles présentes au sein du territoire.

Les emprises identifiées en zone Agricole et Naturelle (A, Ap, et N) dans le cadre du projet de PLUI concernent une surface cumulée de près de 3790 ha qui sont à mettre en parallèle avec le mode d'occupation des sols définies par l'IAURIF en 2012 qui identifie 3760 ha d'espaces agricoles et naturels à l'échelle des trois communes.

Au regard de cette mise en parallèle il apparait clairement que le projet de PLUi s'est pleinement attaché à assurer la préservation des espaces agricoles et naturels et n'est pas de nature à générer une consommation inappropriée, voire excessive d'espace à protéger, bien au contraire le projet tel qu'il s'organise apporte une réelle plus value ne matière de protection et de préservation de éléments naturels et agricoles à l'échelle du territoire.

5. LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

A l'instar des dispositions législatives et réglementaires qui instaurent le principe d'un développement modéré et cohérent par rapport à la taille et aux équipements des collectivités, le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est attaché tant au niveau de la mise en œuvre de son projet que dans la traduction réglementaire des objectifs définis dans le PADD à tenter de limiter l'impact du PLU en termes d'étalement urbain et à valoriser le principe d'une utilisation économe de l'espace.

Cette volonté de restreindre l'impact du projet urbain s'est traduite par la priorité donnée à l'urbanisation des espaces non bâtis encore présents au sein des enveloppes urbaines identifiées et par un encadrement réglementaire et foncier des zones d'urbanisation futures ; en effet ces dernières ne sont pas urbanisables en l'état et une évolution du PLU sera nécessaire afin de permettre leur urbanisation effective.

Cette volonté de maîtrise du développement de l'urbanisation a pour effet de limiter fortement l'impact du Plan Local d'Urbanisme sur les espaces agricoles et naturels ; en effet le bilan foncier de celui-ci impacte de façon très modérée ces espaces, tout en permettant aux communes de poursuivre leurs objectifs de croissance et d'accueil de nouveaux habitants.

6. DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET MIXITE SOCIALE

La mise en œuvre du PLUi s'inscrit dans un principe général de diversité des fonctions urbaines sans sectoriser de façon arbitraire les formes d'occupation de l'espace. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de permettre le développement dans le respect du caractère rural, agricole et naturel du territoire, en prenant en compte les particularités du bâti et les nombreuses constructions diffuses qui maillent le territoire ; ceci tout en garantissant le maintien du tissu économique existant et en assurant une meilleure protection des patrimoines.

Par ailleurs les dispositions réglementaires en maintenant une mixité des usages au sein des zones urbaines (habitat, commerces, services, activités non nuisantes,...) sont de nature à permettre la conservation du caractère de village rural propre à chaque commune.

Le projet intercommunal s'inscrit également dans le respect d'un principe de mixité social, avec d'une part des exigences spécifiques en matière de typologie des logements au sein des zones urbaines. De même concernant certains éléments propres au territoire, le PLUi au travers de l'identification de certaines emprises foncières en zone d'habitat restreint (Nh ou Ah) permettant également d'apporter une réponse sur la sédentarisation de certaines familles.

SUIVI DU PLUI

A. OBLIGATION DE SUIVI

Article L123-12-1 - Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. (...)

B. INDICATEURS DE SUIVI

L'obligation pour les collectivités de dresser le bilan de leur projet suppose la définition d'indicateur à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au fil de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Les indicateurs suivants peuvent être définis et/ou envisagés :

- Protection de la biodiversité et des milieux naturels :
 - Suivi des évolutions de l'occupation des sols
- Suivi de l'évolution de l'occupation générale des sols (base MOS IAURIF, ratio extension zones d'habitat/nombre de logements créés par rapport au gain de population)
 - Bilan des autorisations d'occupation du sol délivrées et mise en corrélation avec les objectifs initialement définis dans le PLUi (suivi du nombre de permis à l'échelle de la Communauté de Communes)
 - Suivi de l'objectif de développement modéré et de préservation des terres agricoles à partir des bases régionales et de l'actualisation des données communales
- Pollution, risques et nuisances
 - Favoriser la mise en œuvre de projet de constructions susceptibles de diminuer l'émission de Gaz à Effet de Serre (suivi des permis délivrés)
 - Evolution des quantités de déchets produits par les habitants et pourcentage valorisé (source et données Syndicat de Traitement des Déchets)
- Evolution de l'urbanisation
 - Evolution de la consommation d'espaces à destination d'habitat par l'analyse de l'évolution annuelle moyenne des constructions par rapport aux objectifs définis dans le PADD (nombre de permis déposés et de logements créés)
 - Suivi de la réalisation de logements et comparaison par rapport aux objectifs de PLU d'instaurer une plus grande mixité
- Evolution des paysages et des patrimoines
 - Suivi des emprises à vocation de jardins et de vergers (base MOS de l'IAURIF)

